

## Offices / General

### Домик «Лукойла»

Нефтяная компания «Лукойл» начала скупать объекты недвижимости неподалеку от своей штаб-квартиры. Как стало известно «Ведомостям», она приобрела у London & Regional Properties (L&RP) бизнес-центр «Уланский».

## Retail

### Магазины под присмотром

Арбитражный суд Москвы ввел в ЗАО «Мосмарт» внешнее наблюдение.

### Магазины раздают по "Копейке"

Их предложено выкупить X5 и "Магниту".

## Hotel

### Москва гостям не рада

Столичные отели признаны самыми дорогими в мире.

### Отель с досуговым центром появится на северо-западе Москвы

Власти Москвы проведут аукцион по продаже права аренды земельного участка на северо-западе города для строительства гостиницы с семейно-досуговым центром.

## Regions

### Проект совладельца «Стэнли хауса»

Сегодня городское правительство планирует передать под изыскательские работы для размещения гостиницы ООО «Объединенный резервный фонд» (ОРФ) участок в 2,4 га между Троицким проспектом и наб. Фонтанки.

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

### **ДОМИК «ЛУКОЙЛА»**

*Нефтяная компания «Лукойл» начала скупать объекты недвижимости неподалеку от своей штаб-квартиры. Как стало известно «Ведомостям», она приобрела у London & Regional Properties (L&RP) бизнес-центр «Уланский»*

L&RP продала бизнес-центр «Уланский», рассказали «Ведомостям» два представителя консалтинговых компаний. Покупателем стала нефтяная компания «Лукойл», уточнил представитель Jones Lang LaSalle. Связаться с управляющим директором L&RP Дэвидом Джеованисом не удалось. Но информацию о сделке подтвердил источник в «Лукойле».

БЦ «Уланский» расположен в Уланском переулке. Его общая площадь — 7200 кв. м, из которых 5800 кв. м — арендная. Сейчас основной арендатор объекта — косметическая компания Avon, которой, по словам консультантов, теперь придется переехать. Скорее всего Avon переедет в комплекс «Фьюжн парк» на Трубецкой улице, говорит один из них. Получить комментарии представителей Avon не удалось.

Сделка была закрыта в конце прошлого года, говорит источник в «Лукойле». Сумму сделки он назвать отказался. По словам источника в «Лукойле», в «Уланском» разместится инжиниринговый центр по нефтедобыче, который сейчас формируется на базе научных и геологических подразделений компании. **Генеральный директор Colliers International Максим Гасиев считает, что за объект могли заплатить \$40-50 млн.** Партнер S. A. Ricci/King Sturge Владимир Авдеев оценивает объект в \$50 млн. «Лукойл» выбрал хорошее время для приобретения офиса — до кризиса этот комплекс мог стоить вдвое дороже, добавляет Авдеев. Выбор объекта, по его мнению, очевиден: головной офис нефтяной компании располагается по соседству.

«Уланский» — не последний объект «Лукойла» в этом районе. В конце 2009 г. мэрия Москвы выделила ему участок по адресу: Уланский переулок, вл. 5-7, в качестве компенсации за ранее изъятую для государственных нужд землю на Кутузовском проспекте. Там планируется построить офисный объект на 44 800 кв.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 февраля, № 18

м, указано в постановлении. Его намерены ввести в эксплуатацию в конце 2011 г. По словам источника в «Лукойле», в здании разместятся подразделения компании, которые сейчас расположены в разных частях города.

«Лукойл» покупает не только московскую недвижимость. На прошлой неделе Фонд имущества Санкт-Петербурга продал на торгах право на шестилетнюю аренду участка на 0,8 га на Аптекарской набережной кипрскому офшору Dymink Holdings Limited. Компания пообещала ежегодно платить за землю около 11,5 млн руб. На участке можно построить объект коммерческой недвижимости площадью около 15 000 кв. м. Источник в комитете управления городским имуществом Петербурга утверждает, что Dymink Holdings представляла интересы как раз «Лукойла».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### МАГАЗИНЫ ПОД ПРИСМОТРОМ

Арбитражный суд Москвы ввел в ЗАО «Мосмарт» внешнее наблюдение, сообщила вчера пресс-служба компании. Решение было принято по иску индивидуального предпринимателя Тюкиной, которой компания задолжала 1,126 млн руб. Всего в московском арбитраже находится 13 исков от поставщиков о признании ЗАО банкротом. ЗАО «Мосмарт» управляет 17 магазинами розничной сети «Мосмарт» (всего в сеть входит 21 магазин в Москве и регионах).

Временным управляющим, по данным «Интерфакса», назначен Дмитрий Кряжев. «Мы считаем, что введение процедуры наблюдения на данном этапе полезно», — приведены в пресс-релизе «Мосмарта» слова главного исполнительного директора компании Матвея Брилинга. Это даст компании передышку, в ходе которой она попытается договориться с кредиторами, переговоры с которыми зашли в тупик, надеется он.

«Может случиться техническое банкротство, но для компании оно не фатально. На балансе ЗАО «Мосмарт» нет ни недвижимости, ни значительных материальных активов. Большинство магазинов в аренде, а поставки регистрируются на новой «дочке», — сказал Reuters источник, близкий к акционерам сети.

Дальнейшее развитие событий будет зависеть от позиции управляющего, говорит аналитик «Атланта пиоглобал» Александр Бабурин: если он станет убеждать кредиторов и инвесторов, что в их интересах сохранить бизнес «Мосмарта», возможен компромисс. В противном случае вполне вероятен сценарий банкротства, считает замначальника аналитического департамента ИК «Арбат капитал» Алексей Павлов.

В прошлом году «Мосмарт» уже едва не закрылся: инвестиции компании не были обеспечены долгосрочным капиталом и с наступлением кризиса поставщики, отчаявшись получить от сети деньги, подали несколько сот исков о взыскании задолженности. Спас ситуацию «Сбербанк-капитал», который в июле 2009 г. в обмен на контрольный пакет сети реструктурировал ее кредиты более чем на

3 млрд руб. и выдал новый долгосрочный заем на 3,9 млрд руб. под 17-18% годовых.

Внешнее управление подразумевает не только реструктуризацию бизнеса, но и возможность привлечения финансирования, соглашается с Брилингом Бабурин. Насколько она будет реализована, зависит от того, сумеет ли управляющий убедить кредиторов и инвесторов в способности оздоровить компанию.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МАГАЗИНЫ РАЗДАЮТ ПО "КОПЕЙКЕ"**

*Их предложено выкупить X5 и "Магниту"*

Продуктовая сеть "Копейка" может лишиться сразу двух франчайзинговых партнеров: гендиректор одежды сети Modis Константин Мирзаянц и Евгений Эйкенрот предложили выкупить 20 "Копеек" в Москве (каждый открыл по лицензии 3 и 17 магазинов соответственно) конкурентам — "Пятерочке" и "Магниту". Только продаваемая недвижимость оценивается в \$20-25 млн. Франчайзи "Копейки" не в первый раз перебегают в чужой лагерь: в 2005-м сразу 25 ее магазинов досталось "Пятерочке".

Предложение приобрести 20 франчайзинговых магазинов "Копейка" поступило "совсем недавно" X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель", "Патэрсон" и др.) и "Магниту" от инвестиционной компании IBRG, рассказал представитель одного из этих ритейлеров. Все магазины расположены в Москве, средняя площадь каждого — 1 тыс. кв. м, половина недвижимости находится в собственности, уточнил он. Каждый магазин дает 25 млн руб. выручки в месяц, то есть все магазины в год наторговывают примерно на 6 млрд руб. (\$200 млн), говорит собеседник "Ъ".

Совместную оферту выставили два франчайзинговых партнера "Копейки", утверждает источник со стороны продавцов: три магазина принадлежат Константину Мирзаянцу, гендиректору одежды сети Modis (ее основные

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 февраля, № 18

владельцы — основатель сети "Старик Хоттабыч" Игорь Сосин и фонд Troika Capital Partners), остальные — предпринимателю Евгению Эйкенроту. Господин Мирзаянц подтвердил, что продажа сети рассматривается, а детали посоветовал узнать у господина Эйкенрота, который вчера не отвечал по сотовому телефону.

Топ-менеджер "Копейки" подтвердил, что сеть тоже получала предложение от своих франчайзи и до сих пор рассматривает его. В Х5 и "Магните" от официальных комментариев отказались. Под брендом "Копейка" работает 588 универсамов в Москве и регионах России. Основной компании сети ОАО "ТД "Копейка"" (выручка в 2008 году — 51,6 млрд руб.) принадлежит большая часть магазинов в Москве и области, Туле, Твери, Калуге и Рязани. Магазины в Ярославле, Самаре, Нижнем Новгороде, Воронеже и Владимире владеет ООО "Копейка-Поволжье". Обе компании контролируются основным владельцем ФК "Уралсиб" Николаем Цветковым.

Вся франчайзинговая сеть "Копейки" в Москве и области насчитывает 75 магазинов. Среди лицензиатов — ООО "Ричфор" (бывшая сеть "Марка", 14 магазинов) и ООО "Самторг" (ранее — "Самохвал", 28 точек). Всего "Копейка" работает с пятью-семью франчайзи, рассказывает один из лицензиатов. Стоимость франшизы — \$29,9 тыс. за один магазин, роялти не взимается. "Копейка" самостоятельно закупает и доставляет товар в магазины партнеров, франчайзи получают только агентское вознаграждение за управление и реализацию товара — обычно не более 15% от выручки магазина. В последнее время франчайзи не слишком довольны сотрудничеством, говорит один из них: с декабря у самой "Копейки" возникают перебои с оплатой поставщикам, из-за чего товар опаздывает в магазины лицензиатов на два-три дня, в первую очередь это касается крепкого алкоголя и пива. Топ-менеджер Х5 считает, что франчайзинговые магазины стоит покупать только как объекты недвижимости. Директор торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила оценивает эту часть оферты в \$20-25 млн. "Копейка" однажды уже уступила конкурентам одного из ключевых своих франчайзи: в 2005 году Pyaterochka Holding (сейчас Х5 Retail Group) выкупила за \$90 млн компанию "Сеть розничной торговли", объединявшую 25 "Копеек" в Москве и области.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **МОСКВА ГОСТЯМ НЕ РАДА**

*Столичные отели признаны самыми дорогими в мире*

Несмотря на кризис и значительное снижение цен, гостиницы российской столицы остаются лидерами по стоимости проживания. По подсчетам британской компании Hogg Robinson Group (HRG), специализирующейся на организации поездок и бронировании отелей, номер в Москве обходится туристам в 266,6 фунта стерлингов (чуть более 416 долл.). С таким ценником российская столица опережает такие недешевые города, как Нью-Йорк и Париж. Российские эксперты удивлены данными зарубежных коллег: по итогам кризиса номера в Москве подешевели почти наполовину и должны стоить в пределах 200 долл. за ночь.

В компании HRG подчеркивают, что Москва уже в пятый раз занимает первую строчку гостиничного рейтинга. Второе место в нем занимает Абу-Даби (223,25 фунта стерлингов за ночь), третье — Нью-Йорк (203,7 фунта стерлингов). При этом эксперты HRG признают, что за 2009 год московские номера потеряли в цене больше других городов из десятки наиболее дорогих. По подсчетам британцев, проживание в российской столице теперь обходится на 12% дешевле, тогда как более половины участников рейтинга уже почувствовали окончание кризиса и подняли цены.

Московские отели регулярно входят в число дорогих, отмечают участники рынка. Однако они удивляются ранжированию городов в мировом гостиничном рейтинге. «Непонятна выборка отелей, на которых основывались британские эксперты», — говорит старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. Она апеллирует к данным международной компании STR Global, которая ставит российскую столицу только на пятое место с ценой номера всего 203 долл., что в два раза ниже цены в британском рейтинге. Лидерами, по подсчетам STR Global, являются Венеция (354 долл.), Женева (305 долл.), Париж (234 долл.) и Тель-Авив (219 долл.). Эксперты также указывают, что номера в столичных гостиницах гораздо сильнее просели в цене. «В долларах падение за год составило 40—45%, — отмечает г-жа Смирнова. — В фунтах, которыми оперируют британцы, падение не столь значительное — в пределах 26%, но все равно оно выше того показателя,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 февраля, № 18

который заявлен в исследовании». По словам директора департамента гостиничной недвижимости по России и СНГ компании DTZ Дэвида Дженкинса, в Москве средняя цена номера упала в прошлом году на 25%. Г-н Дженкинс замечает, что заявленные HRG цифры справедливы только для отелей уровня люкс. «В этом сегменте средняя стоимость номера действительно составила около 420 долл., или 12,8 тыс. руб.», — говорит он. По данным компании Blackwood, в среднем сутки проживания в отеле верхнего сегмента обходились туристам в 2009 году в 6,7 тыс. руб., тогда как в трехзвездочных гостиницах можно было остановиться вдвое дешевле.

«Необходимо четко понимать, какие именно тарифы были использованы для расчетов», — говорит г-н Дженкинс. По мнению российских экспертов, дороговизна московских отелей для гостей из Британии была вызвана маленькой квотой HRG в гостиницах, из-за чего компания не смогла получить скидки. В то же время директор департамента консалтинга, аналитики и исследований Blackwood Ольга Широкова добавляет, что цены для российских туристов и гостей из-за границы в московских отелях идентичны. «Советская практика, когда стоимость номеров и сопутствующих услуг различалась для граждан Союза и иностранцев, безвозвратно ушла», — заключает г-жа Широкова.

## ТОП-10 ГОРОДОВ С САМЫМИ ДОРОГИМИ ОТЕЛЯМИ

Город	Стоимость проживания в 2009 г., фунты стерлингов	Стоимость проживания в 2008 г., фунты стерлингов	Изменение цены за год, %
Москва	266,56	303,39	-12,10
Абу-Даби	223,35	191,21	16,80
Нью-Йорк	203,7	223,44	-8,80
Париж	201,07	201,09	-0,01
Манама	189,36	170,17	11,30
Милан	185,73	194,35	-4,40
Женева	185,19	179,07	6,12
Копенгаген	182,74	174,68	4,60
Вашингтон	179,53	170,19	5,50
Афины	177,81	171,81	3,50

Источник: Hogg Robinson Group

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)



## **ОТЕЛЬ С ДОСУГОВЫМ ЦЕНТРОМ ПОЯВИТСЯ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ**

Власти Москвы проведут аукцион по продаже права аренды земельного участка на северо-западе города для строительства гостиницы с семейно-досуговым центром, рассказал РИА Новости во вторник источник в правительстве столицы.

По его словам, участок площадью 0,775 гектара расположен на расстоянии 300 метров от проектируемой станции метро "Волоколамская" (МКАД, 68-й километр).

"Начальная цена на право заключения договора аренды сроком на 24 месяца составляет 50,768 миллиона рублей, задаток установлен в размере 10,154 миллиона рублей, шаг аукциона – 600 тысяч рублей", - сообщил сотрудник мэрии.

Он указал, что при условии перечисления победителем аукциона денежных средств в бюджет Москвы вся площадь объекта будет передана в собственность арендатора.

При этом, добавил он, ориентировочный объем инвестиционных затрат на строительство составляет 469 миллионов рублей.

"Общая площадь шестиэтажной гостиницы с подземной частью должна составить 7,23 тысячи квадратных метров, а верхняя отметка объекта достигнет 25 метров", - сказал собеседник агентства.

Кроме того, по его словам, отель будет обеспечен автостоянкой на 27 машиномест.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ПРОЕКТ СОВЛАДЕЛЬЦА «СТЭНЛИ ХАУСА»**

Сегодня городское правительство планирует передать под изыскательские работы для размещения гостиницы ООО «Объединенный резервный фонд» (ОРФ) участок в 2,4 га между Троицким проспектом и наб. Фонтанки, говорится в материалах к заседанию. Гендиректор этой компании — Вадим Толоконников, он же, по данным ЕГРЮЛ, соучредитель ООО «Стэнли хаус», расположенного на ул. Казанской, 7. Единственный учредитель ОРФ, по данным ЕГРЮЛ, — Наталья Паничкина. Согласно сайту петербургского отделения российского общества оценщиков она сотрудница ООО «Стэнли аудит груп».

Психоневрологический диспансер, расположенный на участке, планируется перевести в Красносельский район, на освободившемся месте можно построить около 8000 кв. м, говорит Толоконников. Инвесторы — частные лица, в том числе и он сам. Объем инвестиций Толоконников не называет. Строительство отеля здесь может потребовать \$25-30 млн без учета обременений, считает исполнительный директор Praktis СВ Сергей Федоров. Проект возможен только в случае предоставления альтернативных площадей для медучреждения, сообщили в пресс-службе комитета по здравоохранению.

Проект не имеет отношения к корпорации Stanley, утверждает Толоконников. В конце прошлого года Смольный передал ООО «Стэнли хаус» здания онкологической больницы № 8 на Моховой улице ,1/9, для реконструкции под гостиничный комплекс.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)