

## Offices / General

### Кузьмин: конкурс может быть объявлен на проект нового здания на месте ЦДХ

Архитектурный конкурс может быть объявлен на проект нового здания на месте Центрального дома художника в центре Москвы, сообщил главный архитектор столицы Александр Кузьмин в интервью "Российской газете", опубликованном в понедельник.

## Retail

### Harvey Nichols подтвердил планы на Россию

Британская сеть универмагов Harvey Nichols, торгующая товарами класса люкс, вновь планирует выйти на российский рынок.

### AFI Development переоценила портфель

Девелоперская компания AFI Development предупредила о переоценке портфеля, которая приведет к убытку на уровне \$215 млн за четвертый квартал 2009 года, а весь прошлый год компания завершит с результатом, близким к нулю.

## Hotel

### Гостиницу вместо магазина построят на юго-западе Москвы

Власти Москвы утвердили предложение о строительстве на юго-западе столицы гостиницы, проектирование которой будет осуществлено в 2010-2011 годах, после чего начнется строительство.

## Regions

### «Провиант» съели за долги

В Белгородской области разорилась торговая сеть «Провиант», до кризиса считавшаяся одним из лидеров ритейла в центральном регионе России.

### Bosco Sport сдался

Магазин спортивной одежды Bosco Sport переезжает с Невского, 54. Аренда оказалось слишком дорогой.

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

### **КУЗЬМИН: КОНКУРС МОЖЕТ БЫТЬ ОБЪЯВЛЕН НА ПРОЕКТ НОВОГО ЗДАНИЯ НА МЕСТЕ ЦДХ**

Архитектурный конкурс может быть объявлен на проект нового здания на месте Центрального дома художника в центре Москвы, сообщил главный архитектор столицы Александр Кузьмин в интервью "Российской газете", опубликованном в понедельник.

Застройка территории на Крымском валу неоднократно становилась темой широких дискуссий.

Информация о возможном сносе Центрального дома художника появилась в прессе после того, как в 2008 году на выставке в Каннах был представлен проект комплекса "Апельсин", который разработал прославленный британский архитектор сэр Норман Фостер. Вторая волна дискуссии поднялась после проведения общественных слушаний в феврале 2008 года, в ходе которых был обнародован проект застройки, вызвавший бурный протест жителей окружающих домов и других москвичей.

"Апельсина", как проекта застройки на месте Центрального дома художника, и не было - была лишь картинка в журнале. Что в итоге там будет построено, пока трудно сказать. Первый проект отвергнут москвичами в ходе публичных слушаний. Другого пока нет. Для того чтобы он появился, я считаю, нужно объявить архитектурный конкурс", - сказал Кузьмин.

По его словам, "делать это в любом случае придется, так как там не решена главная проблема".

"Дом художника находится в отвратительном состоянии, он не приспособлен для Третьяковской галереи", - отметил глава Москомархитектуры.

В декабре 2009 года было обнародовано распоряжение правительства РФ номер 1796-р, по которому Третьяковская галерея на Крымском валу получит новое здание, после чего музей освободит занимаемые им площади в Центральном доме художника (ЦДХ). После того, как новое здание для музея будет построено и

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 марта, № 27

введено в эксплуатацию, оно в двухмесячный срок должно быть передано в федеральную собственность. Затем 38,826 тысячи квадратных метров (приблизительно 60% общей площади), которые занимает сейчас в ЦДХ Третьяковская галерея, перейдут в собственность Москвы.

Таким образом, снос ЦДХ снова из категории слухов перешел в разряд достаточно реального события в будущем - после получения мэрией столицы федеральных площадей в Центральном доме художника здание может быть разобрано, а на его месте - реализован новый проект.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **HARVEY NICHOLS ПОДТВЕРДИЛ ПЛАНЫ НА РОССИЮ**

Британская сеть универмагов Harvey Nichols, торгующая товарами класса люкс, вновь планирует выйти на российский рынок, сообщила вчера газета The Sunday Times. На фоне резкого снижения объемов продаж в Великобритании и Ирландии в 2009 году (до £5,7 млн с £10,9 млн в 2008-м) компания решила возобновить планы по освоению развивающихся рынков. Люксовый ритейлер уже подписал соглашение с турецкой инвестиционной группой Demsa об открытии универмага Harvey Nichols в Анкаре и согласился на развитие бизнеса в Кувейте. Управляющий директор Harvey Nichols Джозеф Ван объясняет внимание к этим странам тем, что "кризис на британском рынке продлится 4-5 лет". Интерес к России Harvey Nichols проявляет уже около года (см. "Ъ" от 5 мая 2009 года), но из-за кризиса планы по открытию универмага были отложены.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **AFI DEVELOPMENT ПЕРЕОЦЕНИЛА ПОРТФЕЛЬ**

Девелоперская компания AFI Development предупредила о переоценке портфеля, которая приведет к убытку на уровне \$215 млн за четвертый квартал 2009 года, а весь прошлый год компания завершит с результатом, близким к нулю. AFI отчитается за год и объявит о переоценке портфеля 8 марта, сообщила компания в пятницу. Переоценка портфеля коснулась двух ключевых проектов AFI в Москве — торгово-развлекательного комплекса Mall of Russia и застройки площади Тверская застава. Ранее компания объявила, что сдвигает сроки реализации этих проектов. По итогам девяти месяцев 2009 года компания увеличила чистую прибыль почти в восемь раз, до \$217 млн, за счет переоценки инвестиционных проектов, принесшей \$246 млн "бумажной" прибыли. В 2008-м получила убыток в \$108 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ГОСТИНИЦУ ВМЕСТО МАГАЗИНА ПОСТРОЯТ НА ЮГО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ**

Власти Москвы утвердили предложение о строительстве на юго-западе столицы гостиницы, проектирование которой будет осуществлено в 2010-2011 годах, после чего начнется строительство, рассказал РИА Новости в понедельник источник в городской администрации.

По его словам, до этого участок был предоставлен для эксплуатации магазина.

"Для того, чтобы ЗАО "Гемма" могло построить гостиницу на арендуемом им земельном участке площадью 0,078 гектара по адресу улица Марии Ульяновой, владение 17А, было изменено назначение участка для проектирования и строительства гостиницы", - сказал сотрудник мэрии.

Он добавил, что в связи с изменением цели земельного участка ставка его аренды будет установлена в размере 50,01% от кадастровой стоимости.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### «ПРОВИАНТ» СЪЕЛИ ЗА ДОЛГИ

*В Белгородской области разорилась торговая сеть «Провиант», до кризиса считавшаяся одним из лидеров ритейла в центральном регионе России*

Торговая сеть «Провиант», управлявшая в 2009 г. сетью из 100 магазинов в Белгородской, Воронежской, Курской, Липецкой и Смоленской областях, полностью свернула операционную деятельность и закрыла все магазины, рассказал источник, близкий к акционерам сети. Она была основана в 2001 г. в Старом Осколе бизнесменами Игорем Моргунским, Евгением Лукановым и Василием Мосуром. По данным СПАРК, к 2010 г. основным владельцем «Провианта» стал Евгений Луканов. «Сейчас компания находится в процедуре банкротства», — утверждает источник. Эту информацию подтвердил Моргунский, вышедший из числа акционеров группы. Получить комментарии у представителей «Провианта» не удалось: сайт компании не работает, а офисные телефоны не отвечают.

В презентации для инвесторов, подготовленной группой «Провиант» в 2008 г. к оферте по облигациям, указано, что ее бизнесом управляют шесть компаний: ООО «РС Провиант-1» (Старый Оскол), ООО «РС Провиант-2» (Белгород), ООО «РС Провиант-3» (Воронеж), ООО «РС Провиант-4» (Курск), ООО «РС Провиант-5» (Смоленск), ООО «РС Провиант-6» (Липецк). По данным сайтов арбитражных судов, процедура банкротства в конце 2009 г. началась в отношении подразделений группы в Курске, Смоленске и Воронеже. Банкротство первых двух компаний было инициировано ими самими, а иск к воронежскому «РС Провианту» подал поставщик — ООО «Кондитер Воронеж», которому ритейлер задолжал около 1 млн руб. Летом 2009 г. все воронежское подразделение группы (более 20 магазинов) перешло под управление липецкой компании «Росинка», обязавшейся погасить его долги. Липецкий «Провиант» сменил акционера и был переименован в ООО «Доэкс», также занимающееся розничной торговлей в Липецке, указано в СПАРК. В первом полугодии 2008 г. у «Провианта» было более 120 магазинов формата «у дома» и супермаркетов общей площадью 77 600 кв. м, при этом 38 800 кв. м (45 магазинов) находилось в собственности компании. Выручка группы в 2007 г. составляла более 6 млрд руб., чистая прибыль — более

70 млн руб. Топ-менеджер компании — кредитора «Провианта» рассказал «Ведомостям», что финансовые проблемы группы начались в конце 2008 г. «Компания вела масштабную экспансию преимущественно на заемные средства, в основном краткосрочные кредиты. После вызванного кризисом падения спроса и сокращения возможностей по рефинансированию она не смогла обслуживать долги», — говорит собеседник «Ведомостей». Осенью 2008 г. «Провиант» начал закрывать магазины. Пытаясь спасти бизнес, акционеры «Провианта» предлагали купить компанию X5 Retail Group, «Магниту», «Копейке». «Они предлагали покупателям приобрести компанию за долги, но их размер превосходил стоимость активов», — рассказал совладелец сетей «Гастрономчикъ» и «Продэко» Дмитрий Потапенко, также получавший предложение о покупке «Провианта».

По данным презентации для инвесторов, показатель долг/EBITDA у «Провианта» в апреле 2008 г. приближался к 6, долг группы составлял около 3 млрд руб. с учетом выпущенных в 2007 г. облигаций на 1 млрд руб. Около 30% в структуре долга группы приходилось на Сбербанк. По словам представителя пресс-службы Сбербанка, по инициативе одного из кредиторов суд начал дело о банкротстве управляющей компании группы — ООО «Компания «Провиант». «Сбербанк будет отстаивать свои интересы в рамках этого разбирательства», — говорит он, не называя сумму задолженности «Провианта». Два кредитора «Провианта» утверждают, что значительная часть долга компании погашена за счет продажи ее недвижимости и сейчас «Провиант» должен банкам и поставщикам около 700 млн руб. (без учета облигационного займа).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **BOSCO SPORT СДАЛСЯ**

*Магазин спортивной одежды Bosco Sport переезжает с Невского, 54. Аренда оказалось слишком дорогой*

На прошлой неделе закрылся магазин Bosco Sport на Невском проспекте, 54. Договор аренды помещения площадью 450 кв. м на двух этажах закончился 1 марта, сообщил Андрей Хромой, замдиректора «Боско Нева» (петербургская «дочка» Bosco di Ciliegi). По его словам, компания не стала продлевать договор, так

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 марта, № 27

как ее не устроила арендная ставка. По словам Романа Евстратова, замдиректора департамента торговой недвижимости петербургского офиса Colliers Int., это помещение сдается примерно по \$230 за 1 кв. м в месяц. А исполнительный директор Praktis CB Сергей Федоров оценивает ее около \$250 за 1 кв. м, тогда как в среднем аренда на Невском стоит \$170 за 1 кв. м.

Двухэтажный магазин на Невском, 54, с 2007 г. принадлежит Jensen Group. До Bosco Sport там располагался фирменный магазин Adidas. Bosco di Ciliegi арендовала его летом 2008 г. по высокой даже для докризисного времени ставке. Летом 2008 г. консультанты оценивали ее в \$400 за 1 кв. м в месяц, что было минимум на 50% выше рыночных цен. Представитель ритейлера говорил тогда, что арендный договор заключен больше чем на пять лет. Jensen Group снижала ставку из-за кризиса на 25% по всем своим объектам, знает Федоров. По данным NAI Besar, уровень арендных ставок в сегменте стрит-ритейла снизился в среднем на 30%, на Невском проспекте — на 40%. Количество вакантных помещений увеличилось в среднем на 35-40%. Место заметное, однако успех магазина зависит от его оборота, а оборот бутиков упал в 2 раза, добавляет Федоров.

Теперь на Невском, 54, может появиться фирменный магазин «Зенит», который будет торговать также спортивной и повседневной одеждой Nike, официального партнера футбольного клуба, сообщил источник, близкий к клубу. Руководитель пресс-службы «Зенита» Евгений Гусев это не комментирует. В Jensen Group также отказались от комментариев. О том, что «Зенит» искал помещение на Невском проспекте, слышали Федоров и Евстратов. У ФК три фирменных магазина, сеть включает также павильоны, киоски и передвижные лавки, сообщается на официальном сайте. Bosco Sport, по словам Хромого, займет другое помещение площадью около 500 кв. м, которое расположено на первом этаже и более выгодно для компании. Сотрудник одного из магазинов сообщил, что новый адрес Bosco Sport — Невский, 16. Bosco арендует это помещение с 2008 г., вспоминает консультант по торговой недвижимости. Новый адрес не уступает прежнему, считает Аркадий Пекаревский, вице-президент сети Sela. Для «Зенита» магазин на Невском будет скорее имиджевым — чтобы он окупился, в магазине должны стоять очереди, говорит Пекаревский.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

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

