

## Offices / General

### **"Авгур Эстейт" переносит сроки возведения БЦ на месте хлебозавода в Москве**

Компания "Авгур Эстейт" завершит реализацию своего проекта бизнес-центра на месте хлебозавода номер 1 на Садовом кольце в Москве как минимум на два года позже, чем собиралась.

### **Следствие дошло до «Федерации»**

В Mirax Group прошли нешуточные обыски.

## Retail

### **Uniqlo начала с Москвы**

Японская компания Uniqlo открывает свой первый магазин повседневной одежды в России.

### **«Седьмой континент» освобождает площади**

Место ритейлера в «Атриуме» займет «Зеленый перекресток».

### **Adidas нашла недругов в полоску**

Немецкая компания судится с "Центробувью" и Alba

### **"Дикую орхидею" могут пересадить в Сбербанк**

Кредитный комитет решит сегодня судьбу сети.

### **"DVI Холдинг" намерен вложить в торговые "недострои" в 2010 году \$200 млн**

Компания "DVI Холдинг" планирует инвестировать в течение 2010 года 200 миллионов долларов в покупку и завершение двух недостроенных объектов торговой недвижимости.

## Hotel

### **Больше не девелопер**

Компания Heliopark отказывается от девелоперского направления. Она сконцентрируется на управлении чужими отелями.

### **Индульгенция для Исмаилова**

Глава АСТ согласился построить гостиницы к Олимпиаде-2014.

## Regions

### **Магазин на продажу**

Фонд имущества продает торговое помещение площадью 2259 кв. м на проспекте Науки, 14, которое КУГИ сдает ЗАО «ТФ Дом ленинградской торговли» (ДЛТ) за 5 млн руб. в год.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

## Спрос на Обводный канал

Цена за здание на Обводном канале, 187, литера А, на вчерашних торгах Фонда имущества выросла в 6,5 раза — с 4 млн руб. до 26 млн руб.

## «Мега» разрастется

Самый популярный в Новосибирске ТЦ «Мега» станет больше на 10 000-20 000 кв. м. Новые площади может занять мультиплекс Kinostar De Lux.

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

### **"АВГУР ЭСТЕЙТ" ПЕРЕНОСИТ СРОКИ ВОЗВЕДЕНИЯ БЦ НА МЕСТЕ ХЛЕБОЗАВОДА В МОСКВЕ**

*Компания "Авгур Эстейт" завершит реализацию своего проекта бизнес-центра на месте хлебозавода номер 1 на Садовом кольце в Москве как минимум на два года позже, чем собиралась.*

Это следует из распоряжения, подписанного мэром Москвы Юрием Лужковым, согласно которому дата завершения реформирования производственной территории хлебозавода по адресу улица Валовая, владение 37, строения 1 - 6, переносится на 31 декабря 2012 года.

В октябре 2008 года коммерческий директор "Авгур Эстейта" Сергей Кузьминов рассказывал агентству, что девелопер собирается построить бизнес-центр площадью свыше 37 тысяч квадратных метров до 2011 года.

Тогда он оценивал объем необходимых инвестиций в проект в 5,185 миллиарда рублей.

Компания "Авгур Эстейт" основана в 1992 году и осуществляет полный цикл девелопмента - от проектных и строительных работ до последующего управления недвижимостью, являясь одновременно генеральным подрядчиком и инвестором проектов. Всего за время своей деятельности компания реализовала проекты общей площадью более 1 миллиона квадратных метров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СЛЕДСТВИЕ ДОШЛО ДО «ФЕДЕРАЦИИ»**

*В Mirax Group прошли нешуточные обыски.*

День дурака корпорация Mirax Group встретила вместе с Главным следственным управлением столичного ГУВД. Работа в офисе девелопера в построенной им же башне «Федерация» 1 апреля была парализована молчаливыми людьми в масках, которые проводили обыск в рамках уголовного дела, возбужденного против экс-акционера Mirax Group Максима Привезенцева. По делу о незаконном потреблении электроэнергии на сумму свыше 4 млн руб. бывшему топ-менеджеру может грозить до пяти лет тюрьмы.

О начавшемся обыске в «Федерации» в полдень 1 апреля сообщил сам Сергей Полонский в своем блоге. «Вооруженные люди в камуфляже и масках, без оснований и с не до конца понятными аргументами, остановили работу офиса», — написал бизнесмен. Сотрудники Mirax рассказали РБК daily, что оперативные мероприятия проводятся в офисе уже не в первый раз: до этого, по их словам, корпорацию посещала налоговая инспекция. Г-н Полонский подтвердил, что «такая ситуация» в корпорации случается уже в третий раз.

Департамент экономической безопасности (ДЭБ) МВД подтвердил факт проведения следственных действий в башне г-на Полонского. По словам представителя ДЭБ Андрея Пилипчука, обыски проводятся совместно с Главным следственным управлением столичного ГУВД в рамках возбужденного ранее уголовного дела. В постановлении о производстве обыска, которое г-н Полонский любезно вывесил в своем блоге, говорится, что следственные мероприятия проводятся в рамках уголовного дела №255863.

По словам представителя ДЭБ, дело заведено на бывшего акционера компании, но имя его раскрыть отказался. Данное дело было возбуждено 18 сентября 2009 года в отношении неустановленных лиц по признакам преступления, предусмотренного пунктом «б» части 3 статьи 165 Уголовного кодекса, говорится в постановлении на обыск. Данная статья («Причинение имущественного ущерба в особо крупном размере путем обмана или злоупотребления доверием») предусматривает наказание в виде лишения свободы сроком до пяти лет с денежным штрафом.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

Уголовное дело возбуждено в отношении бывшего председателя ТСЖ «Золотые ключи» Максима Привезенцева, сообщила РБК daily представитель ГУВД Москвы Ольга Думалкина. Как установило следствие, в 2006—2009 годах г-н Привезенцев, используя служебное положение в ТСЖ, «осуществлял несанкционированное подключение к энергосети «Золотых ключей» в интересах компаний «Миракс Спейс» и «Марин Консалтинг», к руководству которых он имел непосредственное отношение». В результате этих действий ТСЖ был нанесен ущерб в 4,1 млн руб. Г-жа Думалкина уточнила, что в ходе обыска изымались документы, имеющие отношение только к компаниям «Миракс Спейс» и «Марин Консалтинг».

Из постановления на обыск следует, что г-н Привезенцев подключился к розетке элитного жилого комплекса «Золотые ключи-2» (ул. Минская, 1Г). В этом доме расположен спортивный комплекс Sky Club, управлением которого занимается структура Mirax Group. Именно этот спорткомплекс в течение четырех лет пользовался электричеством «Золотых ключей-2», не переводя при этом плату ТСЖ. По данным СКРИН, руководителем компании «Марин Консалтинг», которой передан договор аренды на помещения спортклуба, является другой экс-топ-менеджер Mirax Group, Дмитрий Луценко.

Согласно протоколу встречи инициативной группы собственников помещений ЖК «Золотые ключи-2» от 7 сентября 2009 года (копия имеется в распоряжении РБК daily), за полторы недели до возбуждения уголовного дела «Миракс Спейс» пыталась уладить вопрос с оплатой электроэнергии с ТСЖ. Представитель «Миракс Сервис» (эксплуатирует объекты корпорации) сообщил, что с 1 января 2009 года компания регулярно вносит платежи. «За предыдущий период ООО «Миракс Спейс» готово оплатить задолженность одновременно с подписанием соглашения с ТСЖ об отсутствии претензий», — говорится в протоколе.

От подписания полюбовного соглашения представители ТСЖ отказываются. Как следует из документов, размещенных на сайте «Золотых ключей-2», общая сумма претензий собственников элитного жилья к структурам Mirax Group превышает 30,2 млн руб., в том числе задолженности по тех-обслуживанию и коммунальным платежам.

Сергей Полонский вчера во время обыска вышел к журналистам и выразил свое недоумение: «В этом деле мы являемся пострадавшими». Он напомнил, что сама Mirax Group пострадала от действий бывшего топ-менеджера и также подала

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

заявление в милицию (см. РБК daily от 25.03.10). В то же время бизнесмен отказался отвечать на вопрос, есть ли претензии у следствия лично к нему.

По словам г-жи Думалкиной, Максим Привезенцев находится под подпиской о невыезде. Связаться с ним РБК daily не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Retail

### UNIQLO НАЧАЛА С МОСКВЫ

*Японская компания Uniqlo открывает сегодня свой первый магазин повседневной одежды в России.*

Он занял 1200 кв. м в московском торгово-развлекательном центре «Атриум». Объем инвестиций не раскрывается.

Первоначально открытие было запланировано на конец февраля 2010 г., однако неоднократно переносилось. В числе причин — задержка таможенного оформления товара, говорит финдиректор компании Хитео Итами.

По его словам, Uniqlo заинтересована и в других российских городах-миллионниках и в течение трех лет планируется открыть до 10 магазинов. Где именно будут магазины, говорит Итами, еще не определено.

Магазин в Москве — это первый шаг компании в России, открытие в других городах, в том числе Петербурге, в долгосрочной перспективе, знает Тэцуя Умэцу, глава петербургского представительства Jetro (Ассоциация содействия японскому бизнесу).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### «СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ» ОСВОБОЖДАЕТ ПЛОЩАДИ

*Место ритейлера в «Атриуме» займет «Зеленый перекресток».*

В ближайшее время сеть «Седьмой континент» закроет несколько своих супермаркетов, в том числе в торговом центре «Атриум» в центре Москвы. Площади в районе Курского вокзала перейдут к конкуренту сети — X5 Retail Group,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

которая планирует открыть здесь свой премиальный «Зеленый перекресток». Курский вокзал не то место, где следует открывать продуктовые магазины такого класса, считают участники рынка.

Один из крупнейших российских ритейлеров — «Седьмой континент» решил уйти из торгово-развлекательного центра «Атриум» (Земляной Вал, д. 33), еще два супермаркета сети исчезнут в столице и в Дмитрове, сообщила в пятницу компания.

По официальной версии, два магазина будут закрыты по причине неудовлетворительных финансовых показателей. «Супермаркет «5 звезд» на Курской не будет развиваться в дальнейшем из-за того, что сеть не пролонгировала договор аренды. Компания хочет купить в собственность другое помещение в центре города», — рассказала РБК daily пресс-секретарь «Седьмого континента» Влада Баранова. Она добавила, что договор аренды с «Атриумом» пока еще не расторгнут.

Однако на место «Семерки» уже нашелся арендатор. Площади в районе «Курской» займет супермаркет премиум-сегмента «Зеленый перекресток», который развивает X5 Retail Group. Об этом знают в «Седьмом континенте» и другие участники рынка. Сейчас в Москве и области работают четыре «Зеленых перекрестка», еще один был открыт в Ростове-на-Дону.

В X5 подтверждают факт скорого появления «Зеленого перекрестка» в «Атриуме». Как рассказал РБК daily источник в компании, открытие магазина намечено на июль. Его общая площадь составит 867 кв. м, торговая — 788 кв. м, добавляют в X5.

Решение «Седьмого континент» съехать из «Атриума» эксперты объясняют неудачным расположением точки для продажи продовольственных товаров. «Обороты магазина были маленькие, поэтому он и сокращался с супермаркета до мини-маркета, а потом и вовсе решил съехать», — говорит директор департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. По его словам, в этом месте нет большой проходимости. «Вокруг нет жилья, и люди сюда целенаправленно за продуктами не ходят. Это не то помещение, на аренду которого будет объявляться тендер», — отмечает эксперт.

Открытие нового магазина позволит «Зеленому перекрестку» увеличить собственную рыночную стоимость, говорят участники рынка. По их мнению, основными посетителями магазина будут случайные покупатели, проходящие в



«Атриум» за вещевыми покупками или посмотреть кино и «по ходу» покупающие продукты.

«Для магазина среднего ценового формата это привлекательное место, а вот для премиум-сегмента вряд ли, — считает генеральный директор «Глобус гурмэ» Андрей Яковлев. — В «Атриуме» много людей, суета, он похож на муравейник. Это не нравится нашему клиенту». Аренда 1 кв. м в «муравейнике» может обойтись X5 в 1 тыс. долл. в год, не считая эксплуатации и НДС, говорит г-н Могила. Таким образом, ежегодно на площади в «Атриуме» X5 придется тратить около 87 тыс. долл. По мнению г-на Яковлева, окупиться магазин сможет в течение трех-пяти лет.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ADIDAS НАШЛА НЕДРУГОВ В ПОЛОСКУ**

*Немецкая компания судится с "Центробувью" и Alba.*

Один из мировых лидеров рынка спорттоваров Adidas Group заподозрила российские сети Alba и "Центробувь" в продаже кроссовок, схожих до степени смешения с ее фирменной продукцией. На прошлой неделе Московский арбитражный суд встал на сторону Alba, а "Центробувь" ранее проиграла дело в первой инстанции и перестала продавать спорные модели.

"Адидас АГ" (головная компания немецкой Adidas Group) предъявила претензии к сети Alba (более 70 обувных магазинов) в октябре 2009 года. Иск был подан в Московский арбитражный суд к ООО "Альба-корпорэйшн" (реализует товар через сеть). В прошлый четверг Alba выиграла дело, рассказал юрист ритейлера Евгений Мальцев. По его словам, Adidas обвинил Alba в нарушении авторских прав, а именно в торговле обувью с тремя диагональными полосками, которые являются частью фирменного логотипа Adidas.

Немцы добивались взыскания 2,5 млн руб. компенсации и уничтожения партии спорного товара. Всего, по оценкам господина Мальцева, сеть закупила 400 пар такой обуви стоимостью в рознице 4,3 тыс. руб. каждая. Однако суд доводы Adidas не убедили. Представитель ООО "Балтийское юридическое бюро" Анна

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

Кукурникова, представлявшая интересы Adidas в деле с Alba, от комментариев отказалась.

Претензии у немецкой компании есть и к крупнейшей российской обувной сети "Центробувь" (более 300 магазинов в России). Судебные споры начались еще в мае 2009 года, рассказал "Ъ" гендиректор "Центробуви" Андрей Нестеров. Adidas пожаловалась в правоохранительные органы на то, что в магазинах сети продаются женские кроссовки с диагональными полосками под маркой Centro, схожие до степени смешения с кроссовками Adidas. В августе прошлого года суд обязал сеть выплатить штраф 30 тыс. руб. и постановил конфисковать продукцию, следует из определения суда.

Сейчас "Центробувь" не торгует спорными моделями, говорит господин Нестеров, но с решением суда компания не согласна и попытается оспорить его.

В картотеке арбитражных судов с начала 2008 года зарегистрировано около 40 дел с участием "Адидаас АГ", большинство из них касаются использования фирменных товарных знаков Adidas. Alba и "Центробувь" — единственные ритейлеры, получившие претензии немецкой компании.

Продажи Adidas Group в 2009 году составили €10,4 млрд, чистая прибыль — €245 млн. В России Adidas продает свою продукцию через сети Reebok (14 магазинов) и Adidas (63 точки, в том числе 29 в Москве и Санкт-Петербурге).

Adidas — один из самых узнаваемых брендов спортивной одежды в России, считает гендиректор агентства Fashion & Consulting Group Анна Лебсак-Клейманс. В "Стратегии развития легкой промышленности до 2020 года", подготовленной Минпромторгом, говорится, что доля контрабандной и контрафактной продукции в России в 2008 году составляла 41,7%. Госпожа Лебсак-Клейманс полагает, что оценка министерства может быть занижена, возможно, реальная доля контрафакта достигает 60%. Министерство прогнозирует, что к 2020 году эта доля должна снизиться до 10% за счет "усиления контроля федеральных органов".

Цивилизованные ритейлеры — наиболее удобная мишень для судебных разбирательств и отстаивания авторских прав, говорит адвокат коллегии "Барщевский и партнеры" Артур Басистов. Он отмечает, что предъявить претензии к частным предпринимателям, продающим огромное количество контрафакта на рынках, часто невозможно, потому что они просто не оформляют свою деятельность юридически. Между тем, по оценкам Национального обувного союза, до 50% всей обуви в России продается на вещевых рынках. Рынок обувного

ритейла, по данным Росстата, составляет 473 млрд руб. Крупнейшая сеть "Центробувь" контролирует на нем всего 1,9%, подсчитало агентство IQ marketing.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"ДИКУЮ ОРХИДЕЮ" МОГУТ ПЕРЕСАДИТЬ В СБЕРБАНК**

*Кредитный комитет решит сегодня судьбу сети.*

Сегодня Московский банк Сбербанка проведет заседание кредитного комитета, на котором будет обсуждаться вопрос о пролонгации на три месяца займов ЗАО "Группа "Дикая орхидея"", головной компании одноименной бельевой сети. Если комитет не даст отсрочку (общий долг сети перед Сбербанком превышает 1,3 млрд руб.), банку могут перейти в собственность заложенные 50% плюс 1 акция ЗАО.

ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" должно было погасить кредит Сбербанку на 422 млн руб. еще 1 октября прошлого года, но тогда банк согласился перенести выплаты на 1 апреля 2010-го. Заем был продлен на условиях увеличения залога с 33% акций ЗАО до 50% плюс 1 акция. Компания сообщала в октябре, что ее общий долг перед Сбербанком составляет 1,665 млрд руб. помимо доли в бизнесе, в залоге у банка находится фабрика по производству белья в Гагарине Смоленской области (см. "Ъ" от 24 сентября 2009 года).

Сегодня Московский банк Сбербанка на заседании кредитного комитета может вновь одобрить пролонгацию кредитов бельевой сети, рассказал "Ъ" источник, близкий к банку. По его словам, погашения требует только один кредит на 422 млн руб., его могут продлить до 1 июля. В отчетности "Дикой орхидеи" за четвертый квартал 2009 года говорится, что сегодня нужно будет погашать кредиты Сбербанку на иную сумму: один — на 223 млн руб., второй — на 1,01 млрд руб.

В пресс-службе Сбербанка от комментариев вчера отказались. Получить комментарий президента и совладельца "Дикой орхидеи" Александра Федорова не удалось.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

За трехмесячный срок банк рассчитывает определиться, как поступить с займами "Дикой орхидеи": рефинансировать долги новыми кредитами, или забрать залоги и списать долг. Второй вариант Сбербанку еще в июне прошлого года предлагал крупнейший акционер "Дикой орхидеи" фонд Wermuth Asset Management (33% акций), рассказывает другой инвестбанкир, знакомый с ходом переговоров. Сейчас обсуждается вопрос о переводе контрольной доли ЗАО на баланс Сбербанка с предоставлением права обратного выкупа нынешним акционерам сети через несколько лет, уточнил он.

В группу "Дикая орхидея" входят сети женского белья "Дикая орхидея", "Бюстье" и "Дефиле", сеть мужского белья "VI легион", стоковые магазины "Бельевой базар". Сейчас включает около 300 магазинов в России и на Украине. Группе также принадлежит швейный цех в Москве и швейная фабрика в Гагарине Смоленской области. Оборот в 2008 году — около 4,7 млрд руб. 33% акций ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" — у фонда Wermuth Asset Management, блокпакет — у Александра Федорова и членов его семьи, 16,6% — у Михаила Щеголевского, остальное — у менеджеров компании и других физических лиц.

Помимо Сбербанка "Дикой орхидеи" также предстоит договориться со своим поставщиком, ООО "Евромода", который 8 октября попросил признать операционную компанию сети ЗАО "Дикая орхидея" банкротом из-за долга в 8 млн руб. Вчера "Евромода" подала ходатайство об отложении рассмотрения дела, так как ведет переговоры "об урегулировании долга во внесудебном порядке". Должник поддержал ходатайство, новое заседание назначено на 14 мая. Шансы договориться с этим кредитором высоки: на балансе ЗАО почти не осталось активов, так как с конца 2008 года "Дикая орхидея" перевела всю операционную деятельность, договоры аренды и реструктуризированные долги (в том числе облигационный заем на 1 млрд руб.) на новое ООО "Дикая орхидея", оставив на балансе ЗАО не более двух магазинов. В отчете ЗАО "Дикая орхидея" за второй квартал 2009 года говорится, что в первом полугодии 2009-го компания выручила в два с половиной раза меньше средств, чем за аналогичный период 2008-го, — всего 743 млн руб.

В нынешней ситуации для "Дикой орхидеи" приход Сбербанка в качестве пассивного собственника может быть наилучшим способом выйти из кризиса, считает гендиректор компании "Финематика" (специализируется на

реструктуризации долгов) Алексей Прудников: "Участие банка в капитале повысит уровень надежности ритейлера для поставщиков и других кредиторов". Хуже, если Сбербанк захочет контролировать операционную деятельность, отмечает он: как госструктура банк не оперативен в принятии решений.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"DVI ХОЛДИНГ" НАМЕРЕН ВЛОЖИТЬ В ТОРГОВЫЕ "НЕДОСТРОИ" В 2010 ГОДУ \$200 МЛН**

*Компания "DVI Холдинг" планирует инвестировать в течение 2010 года 200 миллионов долларов в покупку и завершение двух недостроенных объектов торговой недвижимости,*

рассказал в пятницу РИА Новости президент компании Вячеслав Каминский.

"Финансирование будет предоставлено нашим стратегическим партнером - Сбербанком", - уточнил он.

По словам Каминского, пока "DVI Холдинг" еще не определился с конкретными объектами, которые могут стать предметом сделки.

Вместе с тем, он уточнил, что компанию интересуют "недострои" площадью до 80 тысяч квадратных метров.

"Регионы могут быть самыми различными. В городе, где расположен ТРК, должно проживать не менее 500 тысяч жителей", - подчеркнул глава "DVI Холдинг".

Он пояснил, что "недострои" привлекают компанию, поскольку редевелопмент "экономит время и деньги".

"Новые проекты с уровня greenfield ("зеленая площадка") сейчас девелоперами практически не запускаются. Мало кто хочет брать на себя весь объем рисков от поиска участка и финансирования до проведения полного цикла строительных работ и брокериджа", - отметил он, уточнив, что незавершенные объекты, как



Commercial Real Estate Market

# DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

правило, уже имеют весь пакет разрешений на строительство и эксплуатацию, снабжены инженерными подводками.

"DVI Холдинг" основан в 2002 году и занимается строительством и управлением объектами коммерческой недвижимости.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Hotel

### **БОЛЬШЕ НЕ ДЕВЕЛОПЕР**

*Компания Heliopark отказывается от девелоперского направления. Она сконцентрируется на управлении чужими отелями.*

Принято решение отказаться от собственных инвестиционных проектов и сконцентрировать усилия на управлении действующими и строящимися отелями для сторонних инвесторов», — рассказал «Ведомостям» президент Heliopark Александр Гусаков. Существующие инвестпроекты в Нижегородской и Тульской областях заморожены из-за отсутствия финансирования. Компания всегда позиционировала себя прежде всего как гостиничный оператор, но имела и свой фонд недвижимости, напоминает Гусаков. Сейчас в собственности группы остался всего один отель — Bad Hotel zum Hirsch в немецком Баден-Бадене. «Мы отмечаем увеличение спроса на профессиональные услуги управляющей компании», — добавляет он.

Старший вице-президент Jones Lang LaSalle Марина Смирнова считает такую стратегию оправданной: получить кредиты под устраивающие девелоперов проценты сегодня сложно, а управление гостиницами не требует серьезных инвестиционных расходов.

Прошлый год был для группы Heliopark непростым. ЗАО «Гелиопарк групп» (было головной структурой группы) и ЗАО «Гелиопарк отель менеджмент» (управляло отелями) пришлось подать иски о собственном банкротстве и передать кредиторам, например, отель в Эммаусе. «Падение доходности по реализации инвестиционных проектов привело к тому, что некоторые осуществлявшие их компании стали экономически неэффективны, поэтому их деятельность прекращена методом банкротства», — объяснил Гусаков. На операционном бизнесе группы процедуры банкротства, по его словам, не сказались.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИНДУЛЬГЕНЦИЯ ДЛЯ ИСМАИЛОВА**

*Глава АСТ согласился построить гостиницы к Олимпиаде-2014.*

Предприниматель Тельман Исмаилов, оказавшийся в опале после строительства в Турции премиального отеля Mardan Palace стоимостью 1,4 млрд долл., нашел способ реабилитировать свой бизнес в России. Потеряв в прошлом году Черкизовский рынок и несколько крупных активов в Москве, владелец группы АСТ согласился по-строить в Имеретинской долине гостиничный комплекс на 4—5 тыс. номеров. Обратный билет в российский бизнес через олимпийский Сочи может обойтись г-ну Исмаилову в 1 млрд долл.

Об олимпийских планах г-на Исмаилова РБК daily рассказал высокопоставленный источник в правительстве. По его словам, основатель группы АСТ решил войти в мегапроект «Сочи-2014» и предложил российским властям свои услуги в качестве инвестора — застройщика гостиничного комплекса на 4,2 тыс. номеров. Объем номерного фонда, в который инвестирует г-н Исмаилов, может увеличиться до 5 тыс. номеров.

После того как предприниматель предоставил федеральным чиновникам гарантии выполнимости этого проекта, было принято принципиальное решение в его пользу, сообщил источник в правительстве. По данным РБК daily, соответствующие договоренности с госкорпорацией «Олимпстрой» были достигнуты на минувшей неделе.

В группе АСТ не смогли прокомментировать эту информацию. В центральном офисе компании сообщили, что руководства нет. В компании «АСТ-Капстрой» ничего не знают о грядущей олимпийской стройке.

Собеседники РБК daily в правительстве и «Олимпстрое» затруднились назвать конкретные проекты, в финансировании которых будет участвовать Тельман Исмаилов. Согласно официальному сайту ГК «Олимп-строй», в инвесторах нуждаются восемь гостиничных комплексов разных классов почти на 1,3 тыс. номеров, а также спорткомплекс с трехзвездочной гостиницей на 240 мест.

Строительство гостиниц на 5 тыс. номеров может стоить Тельману Исмаилову, по самым скромным подсчетам, около 1 млрд долл., говорит гендиректор компании

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

«Гост Отель Менеджмент» (гостиничная структура «Базэла») Сергей Колесников. Старший вице-президент компании Jones Lang LaSalle (JLL) Hotels Марина Смирнова оценивает минимальный объем требуемого финансирования на уровне 750 млн долл. — из расчета 2 тыс. долл. за 1 кв. м. Общая площадь гостиничного комплекса группы АСТ в Имеретинской долине может составить 375 тыс. кв. м (75 кв. м на номер).

По мнению г-жи Смирновой, АСТ может создать в олимпийской столице сеть из 15—20 отелей. Дебютант на российском гостиничном рынке, г-н Исмаилов претендует сразу на 40% гостиничного рынка Имеретинской долины, который, по данным JLL, будет в совокупности иметь 12,5 тыс. номеров. В московском активе АСТ есть лишь небольшой отель «Маяк» в Филях, а также проект строительства премиальной гостиницы на участке 0,3 га на Никитском бульваре.

Эксперты скептически оценивают экономику олимпийской стройки группы АСТ. По словам г-жи Смирновой, в Сочи нет качественных гостиниц, которые способны удовлетворить спрос взыскательных туристов — насытить рынок этим предложением может олимпийская программа. Тем не менее инвестиционные риски для гостиничных застройщиков сохраняются, считает она. «Гостиничные инвестиции в столицу зимних Олимпийских игр 2014 года некупаемы», — уверен г-н Колесников. По его мнению, уже сегодня гостиничный рынок сочинского курорта, насчитывающий 40 тыс. номеров, высококонкурентен. Сделать проект экономически эффективным может лишь превращение его в апарт-отель эконом-класса, отмечает Сергей Колесников.

По мнению участников рынка, олимпийские инвестиции станут для г-на Исмаилова обратным билетом в российский бизнес, который он едва не потерял из-за разгоревшегося в прошлом году политического скандала вокруг Mardan Palace и Черкизовского рынка. Атака федеральных властей на империю АСТ вынудила Тельмана Исмаилова расстаться с частью московского бизнеса, который сделал предпринимателя одним из богатейших россиян. По данным источника РБК daily, знакомого с ситуацией в группе, г-н Исмаилов уступил своему партнеру по бизнесу несколько знаковых активов, в том числе ресторан «Прага» и банкетный зал «Сафиса».

Чтобы реабилитироваться, предприниматель вынужден инвестировать в крупные проекты, которые заведомо не имеют экономики и носят социальный характер,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

уверены участники рынка. Зимой Тельман Исмаилов, будучи представителем российской общины горских евреев, заявил о возможности финансирования ряда проектов в Чечне, и прежде всего футбольного клуба «Терек». Его вице-президентом уже назначен сын бизнесмена Сархан.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### МАГАЗИН НА ПРОДАЖУ

*Фонд имущества продает торговое помещение площадью 2259 кв. м на проспекте Науки, 14, которое КУГИ сдает ЗАО «ТФ Дом ленинградской торговли» (ДЛТ) за 5 млн руб. в год.*

Начальная цена лота — 95 млн руб. Аукцион назначен на 9 июня. Это магазин с витринными окнами, занимающий нижний этаж жилого здания, цитирует пресс-служба фонда заместителя гендиректора Антона Бучнева. Гендиректор ТФ ДЛТ Борис Глахенгаузен подтвердил, что договор аренды подписан до 2016 г., ставка индексируется каждый год. Решение участвовать в аукционе пока не принято, говорит он.

ТФ ДЛТ, в свою очередь, сдает помещения магазинам «Здоровый малыш», «Полушка» и ресторану «Две палочки». С этими операторами есть долгосрочные договоренности, говорит Глахенгаузен. Сетью «Здоровый малыш» управляет компания ЗАО «Спецобслуживание», которая, по данным СПАРК на 1.01.2010, владеет 84,65% ЗАО «ТФ ДЛТ». Магазин, который арендует «Полушка», закрыт на реконструкцию, сообщила PR-менеджер сети Ирина Бусалаева. Возможность участия в торгах она не комментирует. Стартовая цена в ходе аукциона вряд ли вырастет больше чем на 20%, вероятнее всего, помещение купит российская компания, возможно, сам арендатор, считает Владимир Сергунин, замдиректора инвестиционного департамента Colliers International в Петербурге.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### СПРОС НА ОБВОДНЫЙ КАНАЛ

*Цена за здание на Обводном канале, 187, литера А, на вчерашних торгах Фонда имущества выросла в 6,5 раза — с 4 млн руб. до 26 млн руб.*

На аукцион по продаже здания площадью 475 кв. м с участком 600 кв. м было подано 42 заявки. Покупатель — физлицо, сообщает фонд.

На участке возможно строительство общественно-деловых зданий с включением жилья. Здание не является памятником, не обременено договором аренды, не используется и находится в хорошем состоянии, говорит представитель фонда.

Объект продан по высокой цене, учитывая, что на участке вряд ли возможно строительство здания площадью более 3000 кв. м, считает Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН. Нагрузка в \$400 на 1 кв. м полезной площади, по ее словам, вполне соответствует докризисному уровню.

Директор по консалтингу и оценке NAI Vear Игорь Лучков оценил объект в 10-15 млн руб. Участок подойдет под строительство бизнес-центра класса В, считает Марковец.

Торги по объектам в районе Обводного канала всегда вызывают интерес у покупателей, спросом пользуются небольшие здания, которые можно реконструировать под бизнес-центры, цитирует пресс-служба директора Фонда имущества Андрея Степаненко.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«МЕГА» РАЗРАСТЕТСЯ**

*Самый популярный в Новосибирске ТЦ «Мега» станет больше на 10 000-20 000 кв. м. Новые площади может занять мультиплекс Kinostar De Lux.*

Компания IKEA приобрела земельный участок, примыкающий к территории торгового центра «Мега» в Новосибирске, сообщила вчера пресс-служба IKEA в России и СНГ в ответ на запрос «Ведомостей». Площадь участка и его назначение компания не раскрыла, отметив, что «оцениваются возможности развития этой площадки и ведется предпроектная подготовка».

На участке будет вторая очередь торгового центра, говорит сотрудник новосибирской «Меги». Об этом знают глава администрации Кировского района



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

Новосибирска Виктор Вязовых и депутат горсовета от округа № 17 (на нем находится «Мега») Игорь Кудин. Компания вела с мэрией переговоры о покупке земли еще при открытии первой очереди ТЦ (запущена в ноябре 2007 г., площадь — 130 000 кв. м), говорит Кудин. По словам Вязовых, IKEA уже получила предварительный землеотвод на участок площадью «пару гектаров». Стоимость земли в этом районе — до 10 млн руб. за 1 га, оценил советник управляющего партнера DSO Consulting Сергей Сидоренко. На таком участке можно построить объект на 10 000 или 20 000 кв. м (в зависимости от количества этажей — один или два, выше у «Меги» не бывает) за \$1 млн или \$2 млн, считает он.

Заполняемость «Меги» — на уровне 95% — один из самых высоких показателей по городу, говорит Сидоренко. В отделе аренды «очередь из арендаторов», а расширение ТЦ будет только на руку нынешним арендаторам — это привлечет новый трафик, полагает администратор крупного магазина одежды в «Меге». По его словам, на собраниях арендаторов администрация информировала, что по посещаемости новосибирский ТЦ опережает другие «Меги» в Уральско-Сибирском регионе — в Екатеринбурге и Омске.

Руководитель ресторанного направления группы «Септима» (имеет в «Меге» кофейню «Кофемолка») Наталья Ильина оценивает месячную посещаемость ТЦ в 1,5 млн человек (население Новосибирска — 1,4 млн). Кризис не сказался: продажи одежды в этом году держатся на прошлогоднем уровне, когда был рост на 15% к докризисному 2008 году, говорит один из арендаторов. О 15%-ном росте выручки сообщает и директор компании «Сибтрэвэл» (развивает в Новосибирске семь магазинов «Экспедиция», один из них — в «Меге») Екатерина Балькова. По ее словам, покупателей тоже больше: 906 в феврале 2010 г. против 765 в феврале прошлого года.

В «Меге», как и в «Ройял парке» (площадь — 70 000 кв. м), самые высокие ставки аренды по городу: от 1800 до 3000 руб. за 1 кв. м в месяц (без учета якорных арендаторов), в других ТЦ ставки на 20-30% ниже, говорит директор RID Analytics Елена Ермолаева. IKEA арендную политику не комментирует.

«Мега» расширяется под конкретного арендатора — это может быть якорь, еще не представленный в ТЦ, в том числе оператор кинотеатра, полагает Сидоренко. Из традиционных для «Меги» якорей в новосибирском ТЦ нет гипермаркета Stockmann и мультиплекса сети Kinostar De Lux, которые работают во всех

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-5 апреля, № 45

московских и петербургских ТЦ. Директор по развитию международных операций Stockmann Group (сейчас у него в новосибирской «Меге» монобрендовые магазины Jack & Jones, Seppala и др.) Юсси Куутса говорит, что компания не планирует открытие гипермаркета в Новосибирске. Менеджер отдела развития и продвижения Rising Star Media (развивает сеть кинотеатров Kinostar De Lux) Инна Кузьменко говорит, что переговоры о размещении в новосибирской «Меге» ведутся, но никаких решений пока не принято.

◆ [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](#)