

Offices / General

Ничтожный иск

Mirax Group избежала банкротства «дочки», которая выступает заказчиком строительства башни «Федерация» в «Москва-сити».

Больше 40% инвесторов в мире считают, что рынок недвижимости близок ко дну

Больше 40% крупнейших мировых инвесторов в сфере недвижимости считают, что в настоящее время рынок приближается ко дну, свидетельствуют результаты исследования Global Investor Sentiment Survey, проведенного компанией Colliers International.

«Даниловская мануфактура» принимает новых арендаторов

Компания KR Properties, девелопер loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» и компания ООО «Продо Менеджмент» подписали долгосрочный договор аренды на офисные помещения класса В+ общей площадью 2053 кв. м в корпусе «Ряды Солдатенкова».

Retail

Больше объема

До конца года в России удвоится число кинотеатров IMAX, обещает одноименная компания. Помог этому успех «Аватара» и «Алисы в стране чудес».

Французская Auchan в 2012г планирует открыть в Волгограде ТРЦ "Акварель"

Французская Auchan в 2012 году планирует открыть в Советском районе Волгограда торгово-развлекательный центр "Акварель" (ТРЦ).

Warehouse

В «Восточном» появился новый арендатор

Компания «Центральный Дивизион» арендовала 15 700 кв.м. складских площадей в индустриальном парке «Восточный».

Hotel

Стройкорпорация "Авиакор" построит в Ульяновске отель Hilton

Строительная корпорация "Авиакор" (Самара) вложит 775 млн рублей в строительство гостиничного комплекса Hilton

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 апреля, № 52

Regions

Garden Inn в Ульяновске, сообщил агентству "Интерфакс-Поволжье" гендиректор ОАО "Корпорация развития Ульяновской области" (на 100% принадлежит региональному правительству) Дмитрий Рябов.

Верните объект!

ООО «РГС недвижимость» может лишиться здания на Галерной, 40, купленного в 2005 г. за 76,2 млн руб.

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

НИЧТОЖНЫЙ ИСК

Mirax Group избежала банкротства «дочки», которая выступает заказчиком строительства башни «Федерация» в «Москва-сити»

Вчера Mirax Group распространила заявление о том, что Арбитражный суд Москвы признал иск ЗАО «ЦНИИПСК им. Мельникова» (институт строительных металлоконструкций) необоснованным и отказался ввести наблюдение в отношении ЗАО «Миракс-сити».

«Миракс-сити» — заказчик строительства башни «Федерация» (450 000 кв. м в случае полной достройки). В середине марта ЦНИИПСК обратился в арбитраж с просьбой признать эту компанию несостоятельной. Тогда представитель института рассказывал, что «Миракс-сити» должна за выполнение проектных работ в «Федерации» около 4,6 млн руб.

Основанием для отказа, как говорится в сообщении Mirax, послужило то, что институт подал заявление до получения постановления о возбуждении исполнительного производства. Представитель ЦНИИПСК говорит, что компания просто расплатилась с институтом. По его словам, у «Миракс-сити» есть перед ЦНИИПСК еще долг на 14 млн руб., признанный Арбитражным судом Москвы и Девятым апелляционным судом. «Никакого иска на 14 млн руб. к нам не поступало», — возражает советник председателя совета директоров Mirax Group Михаил Дворкович. По его словам, скорее всего речь идет о сумме, составленной из мелких исков. Все эти суммы абсолютно «ничтожны», продолжает Дворкович, и для деятельности компании не критичны, но в случае, если суд примет решение о погашении этих долгов, Mirax рассчитается незамедлительно.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БОЛЬШЕ 40% ИНВЕСТОРОВ В МИРЕ СЧИТАЮТ, ЧТО РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БЛИЗОК КО ДНУ

Больше 40% крупнейших мировых инвесторов в сфере недвижимости считают, что в настоящее время рынок приближается ко дну, свидетельствуют результаты

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 апреля, № 52

исследования [Global Investor Sentiment Survey](#), проведенного компанией [Colliers International](#).

В исследовании приняли участие 244 респондента из числа ключевых международных инвесторов с общим портфолио проектов инвестиционной стоимостью 300 миллиардов долларов.

"Большинство респондентов полагает, что рынок в настоящее время достиг дна или приближается к низшей точке", - говорится в отчете по итогам исследования.

При этом, указывается в нем, многие из них убеждены, что очередной виток развития начнется уже в 2010 году - этот оптимизм разделяют две трети респондентов. Опрошенные в ходе исследования инвесторы считают, что в Латинской Америке и Азиатско-Тихоокеанском регионе, к которому также относятся Австралия и Новая Зеландия, уже наблюдается подъем.

"В США и странах Азии, по мнению респондентов, рынок достиг дна... тогда как страны Ближнего Востока, Центральной и Восточной Европы, а также Канада все еще переживают этап спада", - говорится в докладе.

В ближайшие 12 месяцев, по мнению мировых инвесторов, на достигших дна мировых рынках недвижимости, за исключением рынка Восточной Европы, вновь начнется подъем.

"Россия так же, как и Европа, переживала достаточно резкий спад инвестиционной активности, которая в последние полтора года была близка к нулю. Тем не менее, наметившиеся положительные тенденции говорят о том, что мы близки к новому росту инвестиционного рынка", - цитируется в материалах компании генеральный директор [Colliers International](#) - Россия Максим Гасиев.

По его словам, в ближайшие 12 месяцев российский рынок недвижимости либо начнет демонстрировать медленное восстановление, либо же его ждет "всплеск инвестиций".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ДАНИЛОВСКАЯ МАНУФАКТУРА» ПРИНИМАЕТ НОВЫХ АРЕНДАТОРОВ

Компания KR Properties, девелопер loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» и компания ООО «Продо Менеджмент» подписали долгосрочный договор аренды на офисные помещения класса В+ общей площадью 2053 кв. м в корпусе «Ряды Солдатенкова».

Консультантом сделки выступила компания [Colliers International](#). Договор аренды подписан на 7 лет.

Компания KR Properties занимается реновацией loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» с 2006 года. Комплекс промышленных зданий середины XIX-начала XX века располагается на территории площадью 7,65 га и включает 14 объектов различного назначения. Действующие и достраиваемые бизнес-центры, расположенные на территории loft-квартала «Даниловская мануфактура 1967» получили имена выдающихся личностей 19-20 веков. На территории квартала введены в эксплуатацию и действуют «Корпус Кноп» (44 тыс.кв.м.), «Корпус Гастелло» (7,8 тыс.кв.м) и «Корпус Мещерина» (18,6 тыс. кв.м). Общая площадь корпуса «Ряды Солдатенкова» составляет более 18 тыс. кв.м. Для соответствия помещений стандартам качественных офисов класса В и В+ в зданиях 19-го века проводится полная замена инженерии на современные системы энергообеспечения, безопасности, пожаротушения и связи.

Срок сдачи в эксплуатацию всего комплекса зданий loft-квартала «Даниловская мануфактура 1867» – 1 квартал 2011 года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Retail

БОЛЬШЕ ОБЪЕМА

До конца года в России удвоится число кинотеатров IMAX, обещает одноименная компания. Помог этому успех «Аватара» и «Алисы в стране чудес»

Сейчас в стране работает шесть IMAX-кинотеатров, три из них — в Москве. В ближайшие три года, рассчитывает управляющий директор IMAX Ричард Гелфонд, в России будет уже 25 таких кинотеатров, а всего в стране, по его расчетам, есть место для 65 залов. Строить новые залы, в частности, будет уже действующий партнер IMAX — сеть «Киностар de Lux», уточнил он. «Киностар de Lux» уже владеет тремя IMAX-залами и планирует в этом году построить еще два, но сделка пока не подписана, рассказала Ольга Чирихина, заместитель гендиректора Rising Star Media (владелец сети).

В 2007 г. Гелфонд сообщал «Ведомостям», что в ближайшие три года в России откроется 17 новых кинотеатров IMAX, чего не произошло. Потребовалось время, чтобы владельцы национальных киносетей признали, что довольно значительные инвестиции в IMAX окупаются, объясняет Гелфонд. Оборудование одного зала по технологии IMAX обходится примерно в \$1,5 млн, тогда как более простого «трехмерного зала» — около \$150 000. Также кинотеатры платят лицензионные отчисления IMAX (около 5-10% общей кассы), указывает владелец одной из киносетей. Кроме того, IMAX запрещает показывать фильмы, не созданные специально в этом формате, добавляет владелец другой сети, а такого контента всегда было недостаточно. Впрочем, с начала года в этой технологии уже вышли три больших картины.

По данным Гелфонда, в 2009 г. российские кинотеатры, работающие по технологии IMAX, собрали кассу в \$4,8 млн, а за три месяца этого года — уже \$9 млн. Цифры корректные, соглашается руководитель отдела статистики «Бюллетеня кинопрокатчика» Светлана Поликарпова. По данным «Бюллетеня кинопрокатчика», «Аватар» собрал в России \$133 млн (данные на 28 марта этого года), из них \$78,3 млн фильм заработал в 3D-залах и еще \$7,8 млн — в IMAX. В свою очередь, «Алиса в стране чудес» заработала в IMAX \$2,5 млн (при 3D-кассе в \$30,3 млн и

общих сборах \$39,7 млн), а вот мультфильм «Как приручить дракона» — уже только \$0,5 млн (сборы в 3D-залах — \$12,4 млн, общая касса — \$17 млн).

С IMAX есть определенные сложности, говорит гендиректор «Синема парк» Сергей Китин: это и высокая стоимость оборудования, и лицензионные выплаты, поэтому сети так осторожны. «Синема парк» запустит новый зал по более дешевой технологии так называемого Extreme 3D, в котором, как и в IMAX, для проекторов используется две лампы, что создает более яркую картинку, чем в обычном 3D, рассказал он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФРАНЦУЗСКАЯ AUCHAN В 2012Г ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ В ВОЛГОГРАДЕ ТРЦ "АКВАРЕЛЬ"

Французская Auchan в 2012 году планирует открыть в Советском районе Волгограда торгово-развлекательный центр "Акварель" (ТРЦ).

Как сообщил генеральный директор ООО "Гера" (представляет Auchan в России) Мишель Пьер Шез на презентации проекта в четверг, приступить к строительству компания планирует в 2010 году. "Земельный участок под строительство ТРЦ имеет удачное расположение - в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали города, соединяющей разные части агломераций. Зона охвата ТРЦ имеет большой потенциал", - сказал М.Шез. Он не стал сообщать объем инвестиций в реализацию проекта, отметив, что "на данном этапе раскрывать эти данные преждевременно". "Инвестиции весьма значительные, и мы оценили все риски", - сказал М.Шез. Он также сообщил, что компания будет ориентироваться на ставку капитализации в размере 10%. "Это наша минимальная цель, но мы надеемся достигнуть лучших результатов", - подчеркнул М.Шез. По его словам, площадь земельного участка, выделенного под строительство ТРЦ, составляет 25 га. Непосредственно площадь здания займет 121,834 тыс. кв. м, площадь, сдаваемая в аренду, составит 92,14 тыс. кв. м. "Реализация проекта позволит создать 2-2,5 тыс. новых рабочих мест", - подчеркнул М.Шез.

В соответствии с проектом ТРЦ состоит из 4-х уровней, включая мезонин с открытой галереей. В ТРЦ предполагается размещение 170 торговых павильонов,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 апреля, № 52

фуд-корда, двух ресторанов, боулинга, детского развлекательного центра. Предусмотрен паркинг на 4 тыс. машиномест. Как сообщили агентству в мэрии Волгограда, земельный участок под новый торговый центр выкуплен инвестором. " В настоящее время проект ТРЦ проходит последние стадии градостроительных экспертиз. И сразу после этого инвестор может приступить к его реализации", - сообщил представитель мэрии.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

В «ВОСТОЧНОМ» ПОЯВИЛСЯ НОВЫЙ АРЕНДАТОР

Компания «Центральный Дивизион» арендовала 15 700 кв.м. складских площадей в индустриальном парке «Восточный».

Договор аренды подписан сроком на 5 лет. По условиям соглашения, в складских помещениях будет организован распределительный центр компании по обслуживанию Московского региона и Центрального Федерального округа РФ. Ставки аренды не раскрываются, однако известно, что они являются среднерыночными.

По мнению руководителя отдела исследований рынка складских помещений CB Richard Ellis Байрама Карлиева, ставка аренды была в районе \$105 за кв.м в год не включая операционные расходы и НДС, но с учетом размера арендуемых площадей ставка могла быть и ниже.

Индустриальный парк «Восточный» находится в 44 км от МКАД по Горьковскому шоссе на федеральной трассе М-7 «Волга», в черте г. Ногинск, между Московским малым кольцом («бетонка») (4 км) и проектируемой ЦКАД (2 км). Территория застройки парка составляет 63 га, общая площадь – 230 тыс. кв. м. В настоящее время введена в эксплуатацию первая очередь проекта общей площадью 121 400 кв. м. Девелопер проекта – ГК «Эспро».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

СТРОЙКОРПОРАЦИЯ "АВИАКОР" ПОСТРОИТ В УЛЬЯНОВСКЕ ОТЕЛЬ HILTON

Строительная корпорация "Авиакор" (Самара) вложит 775 млн рублей в строительство гостиничного комплекса Hilton Garden Inn в Ульяновске, сообщил агентству "Интерфакс- Поволжье" гендиректор ОАО "Корпорация развития Ульяновской области" (на 100% принадлежит региональному правительству) Дмитрий Рябов.

"Завершен этап переговоров, который корпорация развития вела по реализации проекта возведения отеля в Ульяновске. Оформлены все необходимые для начала строительства земельно-правовые документы. Минимальный объем инвестиций в строительство гостиницы и торгово-развлекательного центра составит 775 млн рублей. Строительство планируется начать осенью 2010 года, ввод намечен на 2012 год, выход на проектные мощности - на 2014 год", - сообщил Д.Рябов.

Расположен объект будет в центре Ульяновска - на улице Гончарова, д.27.

По словам Д.Рябова, помимо 175 комфортных номеров, в гостиничном комплексе будет размещен бизнес-центр с конференц-залом и зонами для переговоров, который покроет возросшую в последние годы потребность города в наличии площадок для проведения деловых мероприятий. "Предусмотрена подземная парковка на 96 автомобилей, создание которой позволит избежать затруднений движения в центре города. В рамках гостиничного комплекса запроектировано два здания: 5-и 8-этажное", - добавил он. Д.Рябов отметил, что проектированием гостиницы занимался английский архитектор Джон Сиферт, разработавший около 30 проектов отелей сети Hilton по всему миру. Он добавил, что открытие в городе отеля мирового уровня позволит усилить позиции Ульяновской области как инвестиционно привлекательного региона, активизировать бизнес-активность, привлечь дополнительный поток туристов. "Это будет первый гостиничный комплекс подобного уровня в Поволжье", - подчеркнул Д.Рябов.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 апреля, № 52

Он добавил, что, как ожидается, "Авиакор" в Ульяновске, в соответствии с региональным законодательством по поддержке инвесторов, будет освобожден от налога на имущество сроком до 5 лет.

Строительная корпорация "Авиакор" работает на строительном рынке Самары с 1972 года. За это время построено и введено в эксплуатацию более 1 млн кв. метров жилья. В настоящее время корпорация включает в себя 18 подразделений, среди которых завод по производству ЖБИ "Авиакор- Железобетон", проектное подразделение, строительные подразделения с количеством рабочих более 1,5 тыс. человек.

Hilton Worldwide является ведущей мировой компанией в сфере гостиничного бизнеса, охватывающей сектор размещения от роскошных отелей с полным набором услуг до апартаментов для длительного проживания и отелей средней ценовой категории. Более 3,5 тыс. отелей компании расположены в 81 стране мира.

Бренд Hilton Garden Inn представляет собой один из ключевых пунктов в стратегии развития компании Hilton, является брендом средней ценовой категории.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ВЕРНИТЕ ОБЪЕКТ!

ООО «РГС недвижимость» может лишиться здания на Галерной, 40, купленного в 2005 г. за 76,2 млн руб.

Фонд имущества 13 апреля обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском к ООО «РГС недвижимость» о расторжении договора купли-продажи здания на Галерной, 40. Аварийный памятник регионального значения площадью 3370 кв. м вместе с договором аренды земельного участка достался компании на торгах в 2005 г. за 76,2 млн руб. По данным «СПАРК-Интерфакса» на 2010 г., ООО «РГС недвижимость» принадлежит кипрской Saxonite trading co ltd. Компания входит в Clover Group, сообщил представитель петербургского офиса «РГС недвижимости». В пресс-службе Clover Group это подтвердили. Учредители ООО «ХК «Кlover групп», по данным ЕГРЮЛ, — Legion Construction Holding GmbH (99%) и Александр Попов (1%).

«РГС недвижимость» должна была в течение 42 месяцев реализовать проект, но работы пока не начинались, поэтому был подан иск, говорит директор фонда Андрей Степаненко. Если суд удовлетворит его, КУГИ, по словам Степаненко, потребует расторгнуть договор аренды земли, чтобы вернуть объект в госсобственность.

Компания не хочет отказываться от проекта и ведет с городской администрацией переговоры о продлении сроков, сообщил гендиректор Clover Group Александр Попов. В августе 2006 г. «РГС недвижимость» купила на торгах за 142,6 млн руб. здание площадью 1200 кв. м по соседству — на наб. Адмиралтейского канала, 15А. На реализацию проекта также было отведено 42 месяца. Согласно проекту, подготовленному архитектурной мастерской «Студия 44», оба здания должны были превратиться в гостиничный комплекс на 145 номеров. Строительные работы компания не начала. С момента заключения инвестдоговора был выполнен ряд инженерно-технических, изыскательских работ, разработан и согласован с администрацией Адмиралтейского района, КГА и КГИОП проект реконструкции и

реставрации здания, говорит Попов. Детали проекта и объем инвестиций он не раскрывает.

Скорее всего, компания не нашла средств на реализацию проекта, полагает Степаненко.

При расторжении договора из-за несоблюдения сроков покупатель согласно распоряжению КУГИ № 329 от 12.12.2007 выплачивает штраф в размере 3% от цены продажи объекта, а также возвращает продавцу расходы на организацию повторных торгов и судебные издержки. В случае повторной продажи объекта «РГС недвижимость», по словам Степаненко, может рассчитывать на возврат не более половины потраченных средств.

Рыночная стоимость объектов с момента продажи могла снизиться примерно на 25%, оценивает директор филиала GVA Sawyer в Петербурге Николай Вечер. По его словам, на торгах цена за здание на наб. Адмиралтейского канала, 15А, превысила допустимый на тот момент уровень рисков. Скорее всего, компания приобретала объекты в расчете на растущий рынок, сейчас целесообразность проекта сомнительна, считает Вечер. По его словам, инвестиции в номер гостиницы класса «3 звезды» без учета стоимости здания — \$80 000, а «4 звезды» — до \$200 000.

В собственности и под управлением у Clover Group 243 объекта в разных регионах страны. В Петербурге ей принадлежит 8 га на Ушаковской набережной, где планируется построить МФК с 150 000 кв. м жилья и 15 000 кв. м офисных площадей, говорит Попов. Его планируется реализовать за счет собственных и привлеченных средств, пока идет разработка проектной документации, добавляют в пресс-службе Clover Group.

◆ [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](#)