

Offices / General

Цены на недвижимость готовятся к взлету

Риэлторы пророчат скорый рост коммерческой стройки Москвы.

ПИК возьмет в долю

Девелопер ищет партнера для создания фонда коммерческой недвижимости.

Потянулись к земле

Выходцы из компании «Нерль» запускают новый девелоперский проект на Истре.

ВТБ намерен переехать в башню "Федерация" до конца 2010г

ВТБ, несмотря на ряд эксплуатационных проблем, сохраняет планы по переезду до конца 2010 года в башню "Федерация" в Москва-Сити.

"Сколково" ищет арендаторов

Первыми станут спортклуб "Планета Фитнес" и рестораны Correa`s.

Retail

Зафиксирован рост спроса на торговые площади в городах-миллионниках

Аналитики зафиксировали рост спроса на торговые площади не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в городах-миллионниках, а также в городах с меньшей численностью населения. Об этом пишут в своем квартальном отчете эксперты Colliers International.

Warehouse

Логистическая группа Rhenus построит в Смоленске складской комплекс за 2,2 млн евро

Транспортно-логистическая компания Revival Express (входит в группу Rhenus) примет участие в строительстве склада временного хранения на территории Смоленской области.

Hotel

«Интурист» на охоте

ВАО «Интурист» первым среди российских туркомпаний решило приобрести недвижимость в Африке. Туроператор покупает сафари-парк в Намибии.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 апреля, № 58

Regions

«Парадный» филиал

Петербургский филиал Россельхозбанка займет один из корпусов «Парадного квартала» группы ЛСР. Покупка могла обойтись банку в \$15-20 млн, оценивают эксперты.

Урок девелоперам

Холдинг Игоря Лейтиса «Адамант» может лишиться прав на участок на Пулковском шоссе, который он уже пообещал продать дилерской группе «Олимп».

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

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ГОТОВЯТСЯ К ВЗЛЕТУ

Риэлторы пророчат скорый рост коммерческой стройки Москвы.

В конце 2011 года наступит переломный момент на рынке коммерческой недвижимости столицы, считают аналитики компании Cushman & Wakefield. К тому времени кризис может сойти на нет, а офисно-торговые площади Москвы снова обретут статус эффективного инструмента для инвестиций. По мнению экспертов, это будет способствовать росту объемов коммерческой стройки и цен на недвижимость, который продлится до 2015 года.

Пик роста рынка коммерческой недвижимости Москвы будет приходиться на 2013-2014 годы, следует из прогноза Cushman & Wakefield (C&W). Эксперты компании ожидают насыщения рынка в 2015 году. После чего, по мнению руководителя отдела исследований и консалтинга C&W Дениса Соколова, бурный рост цен прекратится, что повлечет ослабление интереса инвесторов к коммерческой недвижимости и сокращение объемов ее строительства. По словам г-на Соколова, этот сценарий не повторится на рынке столичного жилья, где из-за кризисных «заморозок» формируется острый дефицит предложения новостроек. В то же время падение деловой активности оставило без арендаторов 17,3% качественных бизнес-центров.

Брокеры уже сегодня отмечают некоторое оживление рынка коммерческой недвижимости Москвы. По данным C&W, общий объем инвестиций в этот сектор в первом квартале 2010 года составил 485 млн долл. Эксперты утверждают, что на рынке появились «продавцы, инвесторы и главное – представление о рыночной цене». По словам ведущего специалиста департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максима Жуликова, последние полгода наблюдается позитивная динамика цен на офисные площади столицы, которая обусловлена постепенным сокращением объемов предложения готовых помещений. Средняя арендная ставка для офисов класса А достигла 640 долл. за 1 кв. м в год, а для класса В – 310 долл. за «квадрат», отмечают риэлторы C&W. Таким образом, по их мнению, рынок уже достиг дна и начался процесс консолидации арендных ставок.

В Penny Lane Realty отмечают рост интереса покупателей и арендаторов к объектам, которые находятся в завершающей стадии строительства. По словам г-на Жуликова, в разгар кризиса потенциальные арендаторы рассматривали только офисы, готовые к заселению, сегодня же они стали лояльнее относиться к новостройкам: «Спрос стал стратегическим». По данным на конец первого квартала этого года, общий объем арендованных офисных площадей составил 290 тыс. кв. м. В прошлом году таких показателей не было, отмечают аналитики C&W.

В первом квартале этого года дали о себе знать предпосылки для восстановления рынка торговой недвижимости Москвы, отмечают эксперты компании Colliers Int. Это проявляется в том числе в увеличении спроса на помещения в профессиональных объектах, что позволило их владельцам прекратить кампанию скидок на арендные ставки, говорит директор департамента торговой недвижимости Colliers Int. Татьяна Ключинская. Средневзвешенная арендная ставка на высококачественные площади в торговых центрах Москвы осталась на уровне 2,2 долл. за 1 кв. м в год, отмечают эксперты C&W.

Оптимизм участников рынка разделяет глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин. Вчера он заявил, что строительная отрасль Москвы уже выходит на докризисный уровень. Тем не менее эксперты пока не решаются говорить о реанимации рынка коммерческой недвижимости. «В отсутствие реального спроса и доступного финансирования девелоперы не могут размораживать свои стройки», – говорит г-н Жуликов. По его мнению, возвращение клиентов и кредитов начнется через полтора года.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПИК ВОЗЬМЕТ В ДОЛЮ

Девелопер ищет партнера для создания фонда коммерческой недвижимости

Как стало известно РБК daily, группа компаний ПИК намерена создать фонд недвижимости, куда войдут торговые объекты, размещаемые в построенных и возводимых девелопером жилых домах. В проект ПИК намерена привлечь партнера, который частично компенсирует затраты на строительство объектов. Торговые площади будут укомплектованы арендаторами, а затем переданы в фонд, который партнеры продадут как доходный арендный бизнес.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 апреля, № 58

О планах ГК «ПИК» создать фонд недвижимости РБК daily рассказали представители консалтинговых компаний, а также инвестбанкиры. В марте эта тема муссировалась топ-менеджерами ПИК на международной выставке недвижимости MIPIM-2010 в Каннах. Подробности нового инвестпроекта РБК daily раскрыл заместитель директора по финансовым вопросам ГК «ПИК» Вячеслав Дзюбенко. По его словам, тема с фондом недвижимости возникла еще в 2008 году, однако финансовый кризис помешал воплотить ее в жизнь. Сегодня этот проект снова актуален.

В фонд недвижимости войдут встроенно-пристроенные помещения коммерческого назначения в жилых комплексах ПИК, расположенных преимущественно в московском регионе. Сейчас ПИК ищет партнера-соинвестора, который компенсирует затраты девелопера на строительство объектов. В 2008 году планируемый фонд оценивался в 40 млн долл., что составляет, по словам г-на Дзюбенко, объем затрат в строительство коммерческих площадей. В дальнейшем, благодаря арендаторам магазинов, которые будут генерировать их владельцам постоянный доход, стоимость фонда должна вырасти.

Таким образом участники совместного предприятия подготовят фонд, представляющий собой доходный арендный бизнес, который будет продан профессиональному инвестору. Эта сделка должна обеспечить ПИК и его партнеру среднюю доходность на уровне 20—25%. По мнению гендиректора Penny Lane Realty Георгия Дзагурова, стоимость этого актива может оцениваться из расчета 3—5 тыс. долл. за 1 кв. м коммерческих площадей фонда.

По словам г-на Дзюбенко, перед кризисом ПИК нашла потенциального партнера для реализации первой стадии проекта. Компания пыталась создать СП с инвестфондом Marbleton Property Fund, который был основан в июне 2007 года Alfa Capital Partners (входит в «Альфа-Групп») и международной инвесткомпанией JER Partners для инвестиций на рынке недвижимости. Предполагалось паритетное участие сторон в этом предприятии. Соответствующие договоренности с Marbleton Property Fund были достигнуты в 2008 году, однако из-за кризиса СП осталось на бумаге.

Сегодня идея создания фонда недвижимости и совместного предприятия с потенциальным инвестором снова актуальна, отмечает Вячеслав Дзюбенко. Теперь партнером ПИК может стать как Marbleton Property Fund, так и другой инвестор. Его

доля в СП может превысить 50%. По словам г-на Дзюбенко, соответствующих переговоров с Marbleton Property Fund еще не было. Вчера телефоны в московском офисе фонда не отвечали.

Это не первая попытка ГК «ПИК» создать инвестфонд коммерческой недвижимости. В 2008 году девелопер учредил фонд прямых инвестиций PİK Capital Partners для вложений в офисную и торговую недвижимость, объем которого должен был составить 500 млн долл. По словам Вячеслава Дзюбенко, из-за кризиса сформировать этот фонд так и не удалось.

Глава торгового сектора Accent Real Estate Investment Managers Илья Кутнов полагает, что сегодня ПИК будет несложно найти инвесторов для нового фонда, так как его объем коррелирует с возможностями участников рынка, а их интерес к торговой недвижимости, в частности к стрит-ритейлу, растет. «Рынок может поддержать эту инновацию, тем более что объекты торговой недвижимости небольших форматов сейчас востребованы», — соглашается директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Петр Исаев.

Эксперты отмечают, что идея создания подобных фондов недвижимости популярна у девелоперов. «Это позволяет консолидировать коммерческие площади в жилых комплексах в руках одного собственника», — объясняет г-н Кутнов. По его словам, продать эти небольшие помещения в розницу довольно сложно, для управления же арендным бизнесом застройщик жилья должен создавать отдельную структуру или привлекать специалистов на аутсорсинге.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОТЯНУЛИСЬ К ЗЕМЛЕ

Выходцы из компании «Нерль» запускают новый девелоперский проект на Истре

Загородный рынок Московской области, где до середины 2009 года не было крупных сделок и новых инвестпроектов, начинает оживать. Первый посткризисный девелоперский проект в Подмоскowie вчера представила компания «Вектор Инвестментс». Неизвестный рынку застройщик выступил с амбициозным проектом освоения 1,7 тыс. га на берегах Истринского водохранилища. По

информации РБК daily, за «Вектор Инвестментс» стоит известный подмосковный лэндлорд Александр Клячин, бывший глава компании «Нерль».

Первыми признаки жизни подали проекты городского жилья и коммерческой недвижимости. Девелоперы вернулись на замороженные площадки. С наиболее масштабным посткризисным проектом выступили бизнесмены Зарах Илиев и Год Нисанов, которые намерены потратить порядка 1,5 млрд долл. на гостиничную недвижимость Москвы. Снова строятся MosCityGroup, «Баркли», MR Group и другие. Но участники загородного рынка не объявляли новых проектов уже почти два года. Молчание нарушила компания «Вектор Инвестментс» с проектом комплексного освоения 1,7 тыс. га в Подмосковье. В рамках «Истринской долины» под застройку будет отдано только 650 га, на которых планируется развернуть 16 поселков от эконом- до премиум-класса. Еще 100 га займут 15 инфраструктурных и рекреационных проектов, в том числе конноспортивный клуб, сафари-парк и яхт-клуб.

«Вектор Инвестментс», которая является управляющей компанией проекта и инвестором-застройщиком нескольких поселков на его территории, затрудняется оценить инвестиционную стоимость строительства. Только инфраструктура потребует от застройщика 100 млн долл., с обустройством дорог поможет областная администрация, правда, эти затраты до сих пор не заложены в бюджет. «Мы открыты для предложений инвесторов, — заявил генеральный директор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. — От их проектов и будет зависеть финальная стоимость «Истринской долины». На сегодняшний день в развитие проекта помимо загадочного «Вектора» инвестируют только строитель загородных домов Nonka и Производственно-строительное объединение №13, входящее в подмосковный стройкомплекс.

О конечных собственниках компании, а также владельце земель в «Вектор Инвестментс» не распространяются. Согласно данным СКРИН, конечным собственником «Вектор Инвестментс» является кипрский офшор «Хайрендж Холдингз Лтд». По словам г-на Бадаева, земельным банком «Истринской долины» владеют несколько компаний, в том числе сама «Вектор Инвестментс». Компании принадлежат земли под поселками «Лесная Пристань 1, 2», «Шелестово 1, 2» и «Дачи Nonka». Согласно презентации проекта, указанные поселки занимают 119,3 га, или четверть застраиваемых площадей «Истринской долины».

В то же время, по данным участников рынка, «Вектор Инвестментс» контролирует земельный банк проекта целиком, развивая земли Александра Клячина, более известного рынку как экс-владелец компании «Нерль» и нынешний владелец Azimut Hotel Company. Как рассказал РБК daily осведомленный источник на земельном рынке, при продаже «Нерли» в марте 2008 года г-н Клячин перевел часть ее активов на другие компании. В их числе земли в Одинцовском, Подольском и Истринском районах Подмосквья перешли к ЗАО «Гектар». Объем активов под контролем «Гектара», по экспертным оценкам, составляет 13—15 тыс. га.

Связь «Вектор Инвестментс» с г-ном Клячиным можно установить и по ряду документов. Согласно отчетности московского механического завода «Рассвет», вместе с Александром Клячиным там числятся и другие выходцы из «Нерли». Первый генеральный директор «Вектора» Евгений Устенко с 2000 по 2007 год работал в компании «Нерль» в качестве заместителя гендиректора, а потом вице-президента. В 2007 году г-н Устенко возглавил ЗАО «Гектар», откуда в январе 2009 года перешел в «Вектор Инвестментс».

Нынешний генеральный директор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев, согласно резюме, размещенному в открытом доступе, прежде являлся заместителем гендиректора «Гектара». Московский офис «Вектор Инвестментс» располагается на территории делового квартала «Красная Роза 1875», который развивает компания KR Properties, подконтрольная Александру Клячину. Представитель бизнесмена вчера не подтвердил предположение о связи г-на Клячина с «Вектор Инвестментс» и землями «Истринской долины».

По оценке начальника отдела маркетинга компании «Абсолют менеджмент» Анны Шишкиной, земли в районе Истринского водохранилища стоили 3—5 тыс. долл. за сотку. Таким образом, стоимость земельного банка в 1,7 тыс. га может достигать 850 млн долл. Однако по словам руководителя офиса загородной недвижимости «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость» Антона Архипова, участки во времена активного поглощения земель в конце 1990-х — начале 2000-х годов в Подмосквье скупались за бесценок. «Точную цену сделки назвать сложно, но вряд ли она проходила дороже, чем 100 долл. за сотку», — считает эксперт. Оптовая скупка территорий вокруг водохранилища могла стоить лендлорду не более 17 млн долл.

Сейчас участники проекта «Истринская долина» продают участки без подряда. Минимальная цена сотки с подведенными коммуникациями в 50 км от Москвы составляет 149 тыс. руб. (5,1 тыс. долл.), земля в проекте бизнес-класса стоит 250 тыс. руб. (8,6 тыс. долл.) за сотку. «Оптом такую землю можно купить за 1—3 тыс. долл., в розницу ее цена будет варьироваться в пределах 3—15 тыс. долл. за сотку», — считает г-н Архипов. Г-жа Шишкина считает объявленную цену рыночной: «Компания может продавать участки по такой стоимости на начальном этапе для раскрутки проекта. Помимо этого, добрать прибыль инвестор сможет за счет объемов застраиваемых земель».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ НАМЕРЕН ПЕРЕЕХАТЬ В БАШНЮ "ФЕДЕРАЦИЯ" ДО КОНЦА 2010Г

ВТБ, несмотря на ряд эксплуатационных проблем, сохраняет планы по переезду до конца 2010 года в башню "Федерация" в Москва-Сити, сообщил журналистам первый заместитель председателя правления банка ВТБ Василий Титов.

"Программа рассчитана на переезд до конца этого года. Башня функционирует в целом неплохо, но там есть, к сожалению, некоторые проблемы, эксплуатационные в первую очередь", - сказал В.Титов. По его словам, пока все идет по плану, в башне "Федерация" уже работают 640 сотрудников ВТБ. В.Титов отметил, что в настоящее время проблемы связаны с основным входом в башню, а также с эксплуатацией лифтов. "Там эксплуатационные проблемы, связанные с входной группой, которая пока отсутствует. Это обязательства Mirax нам ее достроить, он пока свое обязательство выполнить не может в силу имеющихся у него проблем", - сказал он. Компания "ВТБ Капитал" уже переехала в башню "Федерация". Ранее сообщалось, что весь банк "ВТБ" переедет к 20 сентября 2010 года. "К 20 сентября 2010 года все будем там. Хотим сделать подарок президенту банка, у которого 21 сентября день рождения", - говорил В.Титов в сентябре 2009 года. Первый зампред отметил, что банк все же надеется переехать именно к этому числу. ВТБ займет 34 этажа в 62-этажном здании башни "Федерация".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СКОЛКОВО" ИЩЕТ АРЕНДАТОРОВ

Первыми станут спортклуб "Планета Фитнес" и рестораны Correa`s

Бизнес-школа "Сколково" может сдать в аренду до 20% из 80 тыс. кв. м строящегося в Одинцовском районе Подмосковья кампуса. Уже решено, что спортклуб "Планета Фитнес" будет развивать оздоровительный центр школы, а принадлежащая ресторатору Айзеку Корреа сеть Correa`s — ресторанный зону. Отставшие площади, пригодные для аренды, займут ритейлеры. "Сколково" сможет заработать на этом до \$6 млн в год, подсчитали эксперты.

Строящаяся московская международная школа управления "Сколково" подписала договоры с сетью спортивных центров "Планета Фитнес" и принадлежащей ресторатору Айзеку Корреа сетью Correa`s, рассказала "Ъ" директор по связям с общественностью "Сколково" Кира Кирюхина. По словам одного из брокеров на рынке недвижимости, в "Сколково" из примерно 80 тыс. кв. м может быть сдано в аренду до 20% площадей. Управлением кампуса займется CB Richard Ellis, подтвердили в компании.

В состав кампуса "Сколково" помимо учебных аудиторий войдут рестораны на 370 мест, конгресс-холл на 650 мест, торговые площади, оздоровительный центр, комплекс для проживания слушателей на 125 мест, гостиница на 126 номеров и паркинг на 572 машино-места. По словам госпожи Кирюхиной, весь кампус планируется ввести в эксплуатацию в августе этого года.

В Одинцовском районе ставка аренды для фитнес-центров составляет \$250 за кв. м в год, для ресторанов — от \$340 до \$400 за кв. м, для ритейлеров — от \$600 до \$800 за кв. м, отмечает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. По его подсчетам, при средней ставке \$400 за счет сдачи в аренду 20% своих площадей "Сколково" сможет ежегодно зарабатывать около \$6 млн без учета НДС и операционных расходов.

Создать бизнес-школу в Сколково, в попечительский совет которой входят президент Дмитрий Медведев, первый вице-премьер Игорь Шувалов, глава Сбербанка Герман Греф, было предложено еще в 2006 году основателем инвесткомпания "Тройка Диалог" Рубеном Варданяном, который сейчас является президентом школы. Господин Варданян, акционер водочного холдинга "Синергия"

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 апреля, № 58

Валентин Завадников, совладелец газовой компании НОВАТЭК Леонид Михельсон выделили на строительство "Сколково" по \$10 млн. Роман Абрамович предоставил участок площадью около 26 га. Текущая стоимость этой земли составляет около \$78 млн, подсчитал гендиректор "Гео Девелопмент" Максим Лещев.

Чтобы сократить издержки, "Сколково" "прилагает усилия по получению законодательного освобождения от уплаты налога на землю", говорится в отчете школы за 2009 год. Если школе удастся добиться налоговых каникул, то, по подсчетам гендиректора "Красивой земли" Ильи Сапунова, "Сколково" удастся сэкономить 1,56-7,8 млн руб. в год. Учитывая, что из-за кризиса объемы рынка бизнес-образования заметно сократились, "Сколково" вынуждено снижать издержки, считает господин Ковалев. По оценкам Discovery Research Group, в 2009 году объем рынка бизнес-образования (MBA и EMBA) составил \$55 млн против \$92 млн в 2008 году. В 2010-2011 годах этот показатель прогнозируется на уровне \$58 млн и \$65 млн соответственно.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ЗАФИКСИРОВАН РОСТ СПРОСА НА ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

Аналитики зафиксировали рост спроса на торговые площади не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в городах-миллионниках, а также в городах с меньшей численностью населения. Об этом пишут в своем квартальном отчете эксперты Colliers International.

Увеличение спроса специалисты связывают с улучшением экономической ситуации в России. "Заметный рост товарооборота по многим товарным позициям, реструктуризация торговыми сетями своих кредитных обязательств, собственные средства, а также возвращающееся заемное финансирование дают торговым операторам необходимые ресурсы и уверенность в перспективности расширения масштабов деятельности", - говорится в отчете компании.

По оценке аналитиков, в отличие от 2002-2008 годов, когда наблюдалось сравнительно постепенное распространение спроса федеральных операторов с масштабных столичных рынков на менее крупные региональные, сейчас этот переход произошел очень быстро. Кроме того, специалисты Colliers International отмечают, что спрос фокусируется не только на профессиональных объектах с хорошим местоположением, но также определяется и логистическими издержками сетей по выходу на новые рынки. "Это приводит к тому, что большим спросом пользуются города Центрального федерального округа, такие как Рязань, Ярославль, Тула", - говорит региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ГРУППА RHENUS ПОСТРОИТ В СМОЛЕНСКЕ СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ЗА 2,2 МЛН ЕВРО

Транспортно-логистическая компания Revival Express (входит в группу Rhenus) примет участие в строительстве склада временного хранения на территории Смоленской области, сообщила пресс-служба областной администрации.

"В среду вице-губернатор Александр Долгов и председатель правления Rhenus Клеменс Ретманн подписали в Москве соглашение о намерениях между администрацией области и Revival Express, предусматривающее совместную реализации инвестиционного проекта по строительству склада временного хранения", - говорится в пресс-релизе. Проект предусматривает строительство складского комплекса площадью до 30 тыс. кв. метров. Объем инвестиций на первом этапе (2010-2011 годы) составит около 2,2 млн евро. "Начало запланировано на вторую половину 2010 года, а в первой половине 2011 года будет введен в эксплуатацию и начнет принимать грузы современный терминал, отвечающий европейским нормам и стандартам", - отмечает пресс-служба. На церемонии подписания соглашения К.Ретманн отметил, что Rhenus намерена постепенно перевести в Смоленскую область процедуру таможенного оформления импорта в РФ, так как более 90% грузов клиентов компании идет из Европы в Россию именно через Смоленск. Группа Rhenus с годовым оборотом 2,7 млрд евро является одним из ведущих европейских поставщиков услуг в области логистики, имеет представительства более чем в 290 городах по всему миру. В России она представлена 11 различными организациями, осуществляет таможенное оформление в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Московской области, Нижнем Новгороде и Смоленске.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

«ИНТУРИСТ» НА ОХОТЕ

ВАО «Интурист» первым среди российских туркомпаний решило приобрести недвижимость в Африке. Туроператор покупает сафари-парк в Намибии

О том, что компания завершает сделку по приобретению охотничьего хозяйства Leopard Lodge в 40 км от столицы республики Намибии города Виндхук, «Ведомостям» рассказал президент компании Александр Арутюнов. По его словам, продавцы хозяйства — частные лица. Управляющий Leopard Lodge Эрик Мюллер факт сделки подтвердил, а за дальнейшими комментариями посоветовал обратиться к юристам «Интуриста».

Арутюнов рассказал, что покупка обойдется «Интуристу» в \$5 млн, учитывая инвестиции в номерной фонд, который будет соответствовать уровню «4 звезды+». Управлять отелем будет «Интурист отель групп». Экопарк Leopard Lodge расположен на площади 6000 га. На его территории есть 30 бунгало, рассчитанных на прием 50 гостей, рестораны, бассейны и теннисные корты. Суточная стоимость проживания в хозяйстве — \$100-150. «Мы рассчитывает принять туристов уже летом», — говорит Арутюнов, подчеркивая, что парк не будет ориентирован исключительно на гостей из России, а станет принимать туристов со всего мира.

Согласно официальному сайту Leopard Lodge, существенным источником дохода для парка является трофейная охота. Здесь содержится более 1000 животных 20 видов, участие в охоте обходится в 300 евро на человека в сутки, оплата услуг проводника — еще 150 евро в сутки. (Самая дорогая лицензия — на леопарда и гепарда — 4000 евро, охота должна продолжаться минимум 10 дней, самая дешевая — на павиана — 50 евро.) Стоимость тура в Намибию с охотой составит от \$10 000, говорит Арутюнов. «В Намибии прекрасная инфраструктура и устойчивая политическая ситуация. Страна хорошо известна любителям поохотиться на антилоп и других копытных», — рассказывает топ-менеджер крупной телекоммуникационной компании, регулярно выезжающий на сафари. Сейчас средняя стоимость недельного сафари-тура в Намибию — около \$7000, оценивает сотрудник компании «Премиум Африка сафари». По его словам, сафари-туры в

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 апреля, № 58

России пользуются все большей популярностью. Но российский туроператор впервые приобретает сафари-парк в Африке, подчеркивает он.

Российские туркомпании действительно до сих пор приобретали за рубежом менее экзотические туристические объекты. У «Интуриста» есть Savoy Westend Hotel в Карловых Варах и Principe de luxe в Испании, «Тез-тур» принадлежит сеть из четырех отелей Amara World в Турции, и сейчас компания строит пятизвездочный отель в Египте, отелем Alegria в Болгарии владеет турфирма «Нева».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«ПАРАДНЫЙ» ФИЛИАЛ

Петербургский филиал Россельхозбанка займет один из корпусов «Парадного квартала» группы ЛСР. Покупка могла обойтись банку в \$15-20 млн, оценивают эксперты

Особняк площадью 5000 кв. м продан в сентябре прошлого года, сообщила представитель ЛСР Юлия Соколова. В «Парадный квартал» переедет петербургский филиал Россельхозбанка, который располагается на ул. Профессора Попова, 23, сообщил представитель банка. Покупка была осуществлена на собственные средства банка, добавляет он. Сумму сделки стороны не раскрывают. Планируется, что на первом этаже здания будет расположен операционный зал банка для работы с клиентами, в новом здании проводятся ремонт и оборудование помещений, сообщил представитель пресс-службы Россельхозбанка. Банк собирается переехать в особняк до конца этого года, а на Попова, 23, останется дополнительный офис, рассказал один из его сотрудников. Сейчас у Россельхозбанка в Петербурге 11 допфисов и четыре операционных офиса.

Проект «Парадный квартал» ЛСР реализует с 2005 г. К 2014 г. на участке площадью 9,6 га, ограниченном Виленским переулком, улицами Радищева, Кирочной и Парадной, должно появиться 16 корпусов, в том числе 210 000 кв. м жилья и восемь офисных зданий общей площадью более 42 000 кв. м. Уже сданы пять офисных и три жилых особняка, сообщила Соколова. По данным ЛСР, площадь каждого из особняков в «Парадном квартале» составляет около 5000 кв. м.

Россельхозбанк — партнер девелоперской группы ЛСР, контрольный пакет которой принадлежит члену Совета Федерации от Ленинградской области Андрею Молчанову. В прошлом году компания подписала с ним договоры об открытии кредитных линий на общую сумму в \$250 млн. Сделка не имеет отношения к кредитам, объект продан за деньги, утверждает Соколова.

Принадлежащий государству Россельхозбанк — уже вторая госкомпания, которая приобрела особняк в «Парадном квартале». Летом 2008 г. ЛСР продала одно из зданий в комплексе дочерней структуре «Газпром нефти» — ООО «Комплекс «Галерная 5». Его заняли принадлежащие «Газпром нефти» структуры — ООО «ОДЦ Охта» и ФК «Зенит».

То, что в «Парадном квартале» подбирается пул госкомпаний, не случайно, этому могли способствовать связи Молчанова, считает Владимир Сергунин, замдиректора инвестдепартамента «Colliers International Санкт-Петербург». Он оценивает сумму сделки из расчета в \$3000-4000 за 1 кв. м. Особняк, который приобрела структура «Газпром нефти», до кризиса стоил \$5000 за 1 кв. м, вряд ли с тех пор здания могли подорожать, добавляет он.

Здание хорошо подходит для банка, поскольку площадь позволяет разместить в нем и операционные залы для розничных клиентов, и бэк-офис, кроме того, у здания хорошая локация — оно находится в транспортной и пешеходной доступности, считает Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera St.Petersburg.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УРОК ДЕВЕЛОПЕРАМ

Холдинг Игоря Лейтиса «Адамант» может лишиться прав на участок на Пулковском шоссе, который он уже пообещал продать дилерской группе «Олимп»

Вчера правительство Петербурга рассматривало постановление, продлевающее ООО «Инвестиционная компания «Пулковская» сроки строительства культурно-досугового центра на углу Пулковского ш. и Дунайского пр-та до июня 2014 г. Компания (по данным «СПАРК-Интерфакса» — 100%-ная «дочка» ЗАО «Адамант») получила этот участок площадью 5,6 га в 2004 г., разрешение на строительство действовало 50 месяцев — до января 2009 г.

Но губернатор Валентина Матвиенко заявила, что участок у компании необходимо отобрать и выставить на торги. За шесть лет инвестор ничего не построил, эта земля ему не нужна, негодовала Матвиенко. Инвестор планирует переуступить этот

участок через торги фонда имущества, возражал вице-губернатор Роман Филимонов, поэтому необходимо продлить срок реализации проекта. Матвиенко настояла на расторжении договора с компанией. «Мы никому не дадим торговать городской землей», — заявила губернатор. «Адамант» планировал построить на этой территории 150 000 кв. м недвижимости, включая гостиницу, бизнес-центр, выставочные павильоны и концертные залы. Но в начале этого года, так и не приступив к работе, холдинг объявил, что продает землю. «Адамант» уже договорился о продаже участка дилерской группе «Олимп», которая собирается построить на нем несколько автоцентров премиальных марок, в частности Mercedes и Porsche, рассказал источник, близкий к «Олимпу». Девелопер продал проект за те же деньги, которые заплатил городу, утверждает он, — около \$10 млн. Президент «Адаманта» Игорь Лейтис на прошлой неделе подтвердил, что договоренность с дилером есть, но необходимо выполнить «ряд формальностей» для завершения сделки. Президент и совладелец «Олимпа» Евгений Войтенков отказался от комментариев. Гендиректор «Адаманта» Дилявер Меметов говорит, что руководство компании будет пытаться встретиться с губернатором и объяснить ей позицию компании. В нынешних экономических условиях строительство комплекса неоправданно, привлечь в него арендаторов невозможно, считает Меметов. Он говорит, что компания полностью выполнила обязательства перед городом, заплатив около \$6 млн за инфраструктуру и арендную плату за шесть лет, размер которой он не раскрывает. Меметов вчера не подтвердил, но и не опроверг факт переговоров с «Олимпом». По его словам, компания по-прежнему собирается переуступить проект, но пока не заключала никаких договоров. Первоначально «Адамант» предложил провести аукцион по переуступке прав на участок фонду имущества. «На него были претенденты, но в результате компания сама нашла покупателя на инвестиционную компанию «Пулковская», говорит гендиректор фонда имущества Андрей Степаненко. Если бы аукцион состоялся, то с продлением разрешения на строительство не было бы проблем, уверен он. Город имеет право вернуть выданный на инвестиционных условиях участок, если инвестор не выполнил всех условий — например, не построил вовремя объект, говорит гендиректор юрфирмы «Григорьев и партнеры» Александр Григорьев. Договариваться о продаже участка, не имея продленного разрешения на строительство, было рискованно, считает юрист.

◆ [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](#)



COLLIERS
INTERNATIONAL