

Offices /
General**Mirland ушла из офиса**

Mirland Development продала долю в совместном с Львом Хасисом и Евгением Бернштамом проекте строительства офисно-торгового центра на Калужском шоссе в Подмосковье.

«Уралсиб» требует скидок

Уралсиб намерен пересмотреть договоры на все арендуемые им площади — около 83 000 кв. м.

Земля пошатнулась под Тверской

Столичные власти намерены выйти из подземного проекта на Пушкинской площади.

Evrax Group уставилась на "Западные ворота"

Холдинг договаривается о покупке бизнес-центра на Можайском шоссе.

Retail**«Проектные инвестиции» уже доросли до пива**

Сеть пивных баров «Тинькофф» в самое ближайшее время может сменить своего владельца.

Guess выходит на свободу

Американская корпорация Guess с 2011 г. собирается поставлять продукцию и открывать магазины в России самостоятельно. Она объявила о завершении сотрудничества с российским дистрибутором «Джамилько».

Все самое большое

Французский fashion-ритейлер Kiabi откроет свой первый в Москве магазин одежды для всей семьи в торговом центре «Гагаринский» на ул. Вавилова. Его площадь составит 1 700 кв. м.

Regions**Летний «Декатлон»**

Французская сеть «Декатлон» осенью откроет гипермаркет спортивных товаров в Петербурге.

Комплекс со скидками

Компания Fashion House Development (FHD), которой принадлежит четыре торговых центра в Польше и Румынии, стала совладельцем участка на пересечении Таллинского и Волхонского шоссе.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

Периферийные земли

Российский аукционный дом в июле продаст два крупных участка под Петербургом.

«Бирже» мешают скандал

Треть площадей бизнес-центра на Васильевском острове пустует.

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

MIRLAND УШЛА ИЗ ОФИСА

Mirland Development продала долю в совместном с Львом Хасисом и Евгением Бернштамом проекте строительства офисно-торгового центра на Калужском шоссе в Подмосковье.

Компания Mirland Development, подконтрольная израильскому бизнесмену Елизару Фишману, продала 50% компании «Техагроком-2». Эта компания владеет правами на строительство на участке в 22 га офисно-торгового комплекса (163 000 кв. м.) рядом с деревней Мамыри на Калужском шоссе. О сделке сообщил вчера девелопер.

Полностью компания была оценена в \$40 млн, выходит, что сумма сделки составит \$20 млн. Ожидается, что она будет закрыта 30 мая. В 2006 г. компания заплатила за долю \$12,8 млн и инвестировала в развитие проекта еще \$2,2 млн. Завершить сделку Mirland рассчитывает до конца мая.

Покупателем доли выступил партнер Mirland, который владеет другой половиной проекта, говорится в сообщении. Ранее в меморандуме девелопера сообщалось, что это кипрская Winta Holdings. Кто за ней стоит, представитель девелопера сообщить отказался.

Ранее 50% «Техагроком-2» принадлежали группе физических лиц, среди которых главный исполнительный директор Х5 Лев Хасис и председатель совета директоров «Финотдела» Евгений Бернштам, утверждают два консультанта рынка недвижимости. Хасис отказался от комментариев. Знакомый Хасиса говорит, что он также продал свою долю в этом проекте. Бернштам сказал, что не знает, владеет ли он до сих пор долей в этом проекте.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«УРАЛСИБ» ТРЕБУЕТ СКИДОК

Уралсиб» намерен пересмотреть договоры на все арендуемые им площади — около 83 000 кв. м,

рассказала начальник управления недвижимости финансовой корпорации Елена Липилина. Если пересмотр удастся, он станет крупнейшим на рынке.

Переговорами с владельцами помещений займется CB Richard Ellis (CBRE). Собственникам помещений, по словам ее консультанта Гайка Папояна, будет предложено подписать новые договоры — например, на более длительный срок или на дополнительные помещения.

По данным CBRE, средняя ставка аренды в офисах класса А сейчас составляет около \$600 за 1 кв. м, класса В — \$350-400. В Москве «Уралсиб» арендует около 11 000 кв. м — в БЦ «Ринко плаза» на ул. Тимура Фрунзе и в Cherry Tower в Новых Черемушках. «Уралсиб» обращался с просьбой о пересмотре арендных ставок в октябре прошлого года, и, учитывая, что корпорация является якорным арендатором (занимает пять этажей из шести), мы скорректировали ставку на 10%. А согласно условиям договора пересматривать ставку можно только раз в год», — говорит Елена Тимченко, начальник отдела арендных отношений компании «Ви холдинг» (владеет «Ринко плаза»).

Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец не слышал, чтобы арендаторы одновременно пересматривали договоры аренды более чем на 83 000 кв. м. «Большинство переговоров о пересмотре ставок прошло в прошлом году, в этом году добиться уступок будет сложнее, так как у собственников есть ощущение, что рынок начал восстанавливаться», — говорит член совета директоров Jones Lang LaSalle Андрей Постников. Опрошенные «Ведомостями» банки подтвердили, что договаривались о дисконте в прошлом году. По словам советника президента «ОТП банка» Вадима Юрко, в конце 2008 — начале 2009 г. банк добился дисконта не менее 20%, а по отдельным случаям — и до 35%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗЕМЛЯ ПОШАТНУЛАСЬ ПОД ТВЕРСКОЙ

Столичные власти намерены выйти из подземного проекта на Пушкинской площади.

Долю правительства Москвы в торгово-досуговом центре «Тверской» планируется включить в план приватизации. Как рассказал вчера руководитель департамента имущества Владимир Силкин, город уже предлагал 30% акций ОАО «ТДЦ «Тверской» партнерам по проекту — консультанту «Профессионал Бизнес» и турецкому генподрядчику MNG Holding, однако те отказались. Участники рынка понимают нежелание соинвесторов выкупать долю города: участие столичных властей является для них гарантом реализации проекта стоимостью 400 млн долл.

«Городской пакет акций ТДЦ «Тверской» будет внесен в программу приватизации городского имущества до 2013 года», — цитирует Владимира Силкина РИА Новости. Представитель департамента имущества г. Москвы Наталья Быкова подтвердила, что доля в одноименном ОАО будет включена в прогнозный план приватизации, но подчеркнула, что решение о продаже пока не принято. «Мы не проводили никаких оценок, таким образом, говорить о продаже рано», — сказала она.

В то же время, по словам г-на Силкина, власти уже предлагали партнерам по проекту выкупить долю города. Он напомнил, что в конце 2009 года совладельцы ОАО предложили городу заложить его 30% под кредит в Сбербанке. «Мы отказались отдавать свои акции в залог, так как это противозаконно», — сообщил г-н Силкин. Он уточнил, что в данной ситуации выходом для инвестора является выкуп городской доли.

Совладельцами ОАО «ТДЦ «Тверской» являются консалтинговая компания «Профессионал Бизнес» (8%) и турецкая MNG Holding (62%). Телефоны «Профессионал Бизнес» вчера не отвечали. MNG Holding был ранее представлен на российском рынке туроператором «Бентур», который прекратил деятельность на нашем рынке в 2007 году. Офис холдинга в Анкаре вчера не ответил на запрос РБК daily.

Строительство подземного центра на пересечении Тверской улицы, Страстного и Тверского бульваров было разрешено распоряжением мэра Москвы от 1 декабря 2004 года. Начать его реализацию предполагалось еще в 2005 году, однако активные строительные работы до сих пор не ведутся. За это время в проекте общей площадью 96 тыс. кв. м под гнетом общественного гнева была сокращена торгово-развлекательная составляющая (до 20 тыс. кв. м) и расширены прогулочные зоны. Выросла и стоимость строительства: если в 2005 году речь шла о 80 млн долл., то в начале этого года — уже о 400 млн долл.

Участники рынка недвижимости сомневаются, что городские власти смогут выйти из проекта до момента его завершения. «Нет инвесторов, которые готовы взять на себя риски подобного проекта на начальной стадии, — говорит управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. — Московское правительство является основой проекта и гарантом его реализации. К тому же город должен контролировать все стадии реализации этого градообразующего проекта». В случае продажи 30% ОАО на этом этапе реализации подземного проекта цена сделки, по подсчетам экспертов, не превысит 20 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

EVRAZ GROUP УСТАВИЛАСЬ НА "ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА"

Холдинг договаривается о покупке бизнес-центра на Можайском шоссе.

Как стало известно "Ъ", Evraz Group может переехать в бизнес-центр "Западные ворота" на пересечении МКАД и Можайского шоссе. Структуры металлургического холдинга ведут переговоры по покупке комплекса площадью 64 тыс. кв. м с девелопером — группой "Центурион". Сумма сделки может составить около \$160 млн. Из-за падения рынка владельцы зданий готовы снижать цены, признаются брокеры. Так, "Западные ворота" из-за кризиса лишились основных арендаторов: договоры расторгли ТНК-ВР (хотела арендовать 45 тыс. кв. м) и Philips (6,5 тыс. кв. м).

О том, что структуры Evraz Group рассматривают возможность приобретения у ГК "Центурион" бизнес-центра "Западные ворота" общей площадью 64 тыс. кв. м

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

(арендуемая — более 50 тыс. кв. м) на пересечении МКАД и Можайского шоссе, "Ъ" рассказали два участника рынка коммерческой недвижимости. Сумма сделки может составить около \$160 млн, а сделка может стать одной из крупнейших в сегменте офисной недвижимости с начала кризиса, отмечает исполнительный директор Cushman & Wakefield Кирилл Попов. В 2009 году одной из самых знаковых стала покупка Сбербанком у Mirland Development бизнес-центра "Южный порт" площадью 55 тыс. кв. м. во 2-м Южнопортовом проезде за \$300 млн. В текущем году крупнейшей из объявленных стала покупка страховой группой "Согаз" бизнес-центра "Волна" площадью около 20 тыс. кв. м на проспекте Академика Сахарова. Сумма сделки оценивалась в \$140 млн, отмечают в Knight Frank.

"Компания действительно ищет для покупки новый офис. Переезд запланирован на конец года и связан с желанием оптимизировать управленческие процессы группы. Сейчас рассматривается несколько вариантов", — прокомментировал вице-президент Evraz Group Алексей Агуреев. Другие детали господин Агуреев раскрыть отказался. Факт переговоров с Evraz Group, которые находятся "в продвинутой стадии", подтвердил "Ъ" председатель совета директоров и совладелец ГК "Центурион" Виталий Смагин.

Весною прошлого года в "Западные ворота" должен был въехать крупный арендатор — компания ТНК-ВР. Договор об аренде 45,4 тыс. кв. м по цене \$550 за 1 кв. м в год компания заключила до кризиса, в 2008 году. Однако переезд не состоялся. Тогда в ТНК-ВР связывали это с сокращением штата, а также с тем, что договор был заключен по докризисным ценам. По словам источника "Ъ", знакомого с условиями расторжения договора, ТНК-ВР заплатила неустойку компании "Центурион" в размере около \$7 млн. Вместо "Западных ворот" нефтяная компания решила переехать в высотку "Дон-стройка" NordStar Tower возле станции метро "Беговая", где будет арендовать около 41 тыс. кв. м. Также по бизнес-центру "Западные ворота" был расторгнут контракт с компанией Philips (собиралась снимать около 6,5 тыс. кв. м). Как рассказывал ранее господин Смагин, за это компания заплатила штраф в размере авансовой платы за три месяца.

Цены на офисную недвижимость класса А и В в Москве, по оценкам аналитиков, сейчас варьируются от \$3 тыс. до \$7 тыс. за 1 кв. м. Бизнес-центр "Западные ворота" находится на пересечении с МКАД, поэтому цена продажи офисов чуть ниже — около \$2,5 тыс. "До кризиса, в середине 2008 года, ценник на офисные

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

площади в Москве был вдвое больше: на окраине Москвы — \$5 тыс. за 1 кв. м, в центре — не менее \$7-8 тыс. за 1 кв. м",— говорит один из брокеров.

Evrax Group не единственная компания, которая нуждается в офисе и ищет для покупки крупный объект. Так, планирует переехать "Связьинвест" (см. "Ъ" от 18 мая). Как рассказал "Ъ" один из игроков рынка коммерческой недвижимости, у "Связьинвеста" среди потенциальных к покупке объектов были и "Западные ворота", однако из-за уже идущих переговоров с Evrax Group теперь этот вариант не рассматривается. "Сейчас рынок все еще находится на дне, и есть еще время выгодно приобрести офис",— признаются в Cushman & Wakefield.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ПРОЕКТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» УЖЕ ДОРΟΣЛИ ДО ПИВА

Сеть пивных баров «Тинькофф» в самое ближайшее время может сменить своего владельца.

На днях стало известно о том, что скандинавский инвестфонд Mint Capital выставил ее на продажу. В настоящее время фонд ведет переговоры с несколькими заинтересованными ресторанными домами.

Участники рынка отмечают, что наиболее вероятным покупателем является ресторанный холдинг «Проектные инвестиции», аффилированный с основателем О2ТВ Василием Лавровым.

Холдинг уже начал оформлять сделку о покупке 61% в «Тинькофф», сообщает газета «Ведомости». Глеб Давидюк, партнер Mint Capital, рассказал, что фонд хотел бы привлечь инвестора, способного финансировать развитие бизнеса «Тинькофф».

Сумму сделки стороны официально не раскрывают. Однако, по информации участников ресторанного рынка, покупатель заплатит за долю в сети из 10 ресторанов в Москве и регионах (каждый площадью 1000-2460 кв. м, включая помещения для пивоварен) порядка \$20 млн. Кроме того, «Проектные инвестиции» могут инвестировать в «Тинькофф» \$5-10 млн в течение двух лет, открывая небольшие пивные бары от 50 до 100 посадочных мест.

Кроме того, в дальнейшем не исключен и ребрендинг сети, так как бренд «Тинькофф» мог наскучить клиентам.

В настоящее время рестораны «Тинькофф» рассчитаны на 180-550 посадочных мест.

Эксперты рынка считают, что «Проектные инвестиции» вряд ли будут рассматривать вариант развития собственной сети ресторанов на площадях занимаемых сейчас «Тинькофф».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

«Решение развивать собственную ресторанный сеть на площадках «Тинькофф» может быть принято в случае нерентабельного бизнеса существующей сети. При этом, это тоже должны быть пивные рестораны, поскольку помещения подбирались (как по расположению, так и по формату) именно для пивной тематики, где можно было разместить, в том числе и пивоварни. При таких уже вложенных инвестициях и подготовленных помещениях неразумно менять профиль ресторана. С другой стороны, рестораны «Тинькофф» довольно известны и популярны среди населения, вложения в существующие рестораны должны быть минимальными – в операционный бизнес. Создание новой сети, в свою очередь, потребует больших инвестиций, прежде всего в ребрендинг и продвижение новых ресторанов на рынке», - отмечает Галина Малиборская, директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости компании Colliers International.

Холдинг «Проектные инвестиции» создан в 2009 г. несколькими менеджерами, участвовавшими в создании и управлении ресторанов «Экипаж», «Донна Клара», «Art-Garbage (Запасник)», Discovery, «Рио Гранде», «Дума», «Пушка», «Посошок» и др. Бенефициаров компания не раскрывает, в ее инвестмеморандуме, выпущенном в марте 2010 г., указано, что акции распределены «среди двух зарубежных компаний, близких к топ-менеджменту «Проектных инвестиций».

Сеть ресторанов «Тинькофф» основана в 1998 г. бизнесменом Олегом Тиньковым. Сегодня в нее входит 10 ресторанов в Москве и регионах, каждый площадью 1000-2460 кв. м, включая помещения для пивоварен.

В августе 2008 г. Тиньков продал около 25% компании Mint Capital — примерно за \$10 млн. В сентябре 2009 г. фонд докупил оставшиеся 75% долей. В своем блоге Тиньков написал, что рестораны ему «надоели». Собственностью «Пивоварен Тинькофф» является только бренд и бизнес — помещения всех ресторанов Тиньков продал паевому фонду недвижимости «Тройки диалог» и теперь ресторанная компания арендует их у фонда.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

GUESS ВЫХОДИТ НА СВОБОДУ

Американская корпорация Guess с 2011 г. собирается поставлять продукцию и открывать магазины в России самостоятельно. Она объявила о завершении сотрудничества с российским дистрибутором «Джамилько».

Штаб-квартира Guess в Лос-Анджелесе распространила заявление о том, что с января консолидирует структуру российского бизнеса, переводя все операции под свой контроль. Сотрудничество с входящей в «Джамилько» компанией ЛВБ будет завершено, говорится в соглашении. «Джамилько» была эксклюзивным дистрибутором и розничным продавцом в России марок Guess Jeans, Guess Accessories и Guess by Marciano с 2005 г.

Представитель Guess вчера не смог предоставить дополнительную информацию о решении компании. «Мы благодарим «Джамилько» за крепкий фундамент, который они построили для нашего бренда, открыв 26 магазинов в Москве и других крупных городах, и мы восхищены перспективами развития нашего бизнеса в России», — приводятся в сообщении Guess слова гендиректора корпорации Поля Марчиано.

Винит Арора, гендиректор компании ЛВБ, подтвердил «Ведомостям», что дистрибуторское соглашение с Guess завершается с 2011 г. По его словам, это связано с тем, что ЛВБ выполнила взятую на себя задачу по развитию марки. Судьбу каждого работающего магазина ЛВБ и Guess будут решать отдельно, сообщил Арора.

ЛВБ остается эксклюзивным российским дистрибутором марок Chevignon, Naf-Naf, Timberland и New Balance, управляя в общей сложности больше чем 50 магазинами.

Собственная дистрибуция и розница — самый непростой, но наиболее эффективный путь развития на новых рынках, и большинство глобальных сетей, например H&M и Uniqlo (открылись в России в 2009 г. и 2010 г.), уже его выбрали, говорит коммерческий директор Fashion Consulting Group Ануш Гаспарян. Тенденция перехода владельцев брендов на самостоятельную работу в России особенно явно проявилась во время кризиса в течение последних двух лет, добавляет она. «Контроль над дистрибуцией и торговой сетью позволяет производителю самому понять рынок, оценить его перспективы, внедрить свои

технологии — от управления товарным запасом до стандартов визуального мерчандайзинга. Кроме того, не всегда понятно, насколько эффективно работает дистрибутор», — продолжает Гаспарян. Большинство брендов из-за кризиса недовольны результатами своих дистрибуторов в 2009 г., жалуется владелец компании — конкурента ЛВБ.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВСЕ САМОЕ БОЛЬШОЕ

Французский fashion-ритейлер Kiabi откроет свой первый в Москве магазин одежды для всей семьи в торговом центре «Гагаринский» на ул. Вавилова. Его площадь составит 1 700 кв. м.

Открытие ТРЦ «Гагаринский» запланировано на третий квартал 2010 г. Якорными арендаторами центра являются двухуровневый гипермаркет «Ашан», который займет площадь 24 000 кв. м. Он станет самым большим магазином сети не только в России, но и в Европе. Также в ТЦ откроется крупнейший в Москве супермаркет спортивных товаров «СпортМастер». Он также будет расположен на двух уровнях и займет 5 300 кв. м. Под магазин бытовой техники и электроники выделена площадь в 3 000 кв. м, арендатор пока не найден.

Торговая галерея представлена такими брендами как «Манго», Camaieu, Pepe Jeans, Etam, Accessorize, Otto Berg, в детской зоне - Du Pareil au Meme, Early Learning Center Lego и многими другими. В центре также разместятся кофейни, фудкорт и несколько ресторанов.

Девелоперами ТРЦ «Гагаринский» являются компания «Ашан» и завод имени С. Орджоникидзе. Общая площадь ТРЦ составляет 200 000 кв. м, арендуемая площадь – 70 000 кв. м.

◆ [Retailer.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ЛЕТНИЙ «ДЕКАТЛОН»

Французская сеть «Декатлон» осенью откроет гипермаркет спортивных товаров в Петербурге.

Оператор арендовал 4200 кв. м на первом этаже ТРК «Лето», цитирует пресс-служба Теймураза Шенгелию, представителя ОАО «Система галс» (строит «Лето»).

«Декатлон» работает в среднем ценовом сегменте под собственными брендами. У сети пять гипермаркетов в Москве, один — в Ростове-на-Дону, на осень запланированы открытия в Краснодаре и Воронеже. Дальнейшие планы в Петербурге зависят от показателей первого магазина и предложения качественных площадей, говорит Петр Миронов, менеджер по развитию «Декатлона» в Петербурге.

Выход «Декатлона», цены которого ниже среднерыночных, значительно отразился на рынке Москвы, говорит Андрей Малыгин из Ассоциации предприятий спортивной индустрии. В Петербурге есть место для развития, говорит Сергей Агибалов, управляющий делами ГК «Спортмастер». По его словам, из-за кризиса продажи упали на 10-30% в рублях, с марта рынок восстанавливается.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОМПЛЕКС СО СКИДКАМИ

Компания Fashion House Development (FHD), которой принадлежит четыре торговых центра в Польше и Румынии, стала совладельцем участка на пересечении Таллинского и Волхонского шоссе.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

Компания договорилась с ЗАО «Кредор», которое управляет 40 га в этом районе, о строительстве на 12 га, рассказал «Ведомостям» управляющий партнер «Кредора» Алексей Доброхотов.

В январе этого года FHD совместно с российскими инвесторами создали компанию «Фэшн хаус Санкт-Петербург», которая будет заниматься реализацией проекта, рассказал Доброхотов. Как распределились доли и инвестиции, он не раскрывает.

«Кредор» — партнер FHD, подтвердил исполнительный директор FHD Нейл Томпсон через пресс-службу GVA Sawyer, которая выступала брокером проекта. По его словам, проект предполагает строительство 37 000 кв. м торговых площадей. Комплекс будет работать в формате аутлета, который предполагает распродажу производителем коллекций предыдущего сезона со значительной скидкой. Инвестиции в проект — около \$100 млн, больше половины — кредиты, говорит Доброхотов. Открытие первой очереди запланировано на 2012 г.

Участок расположен в месте с хорошей транспортной доступностью, замечает президент компании GVA Sawyer Вера Сецкая. Это уже второй проект в России. Год назад FHD совместно GVA Sawyer объявила о приобретении 13 га в Москве рядом с аэропортом «Шереметьево» для строительства аутлета площадью 40 000 кв. м, предполагаемый срок открытия — 2011 г.

По оценке заместителя директора инвестдепартамента петербургского офиса Colliers International. Владимира Сергунина, 12 га на Таллинском шоссе могут стоить \$6-8 млн. Целиком заполнить молл арендаторами будет нелегко, но юго-запад города недообеспечен торговыми площадями, напоминает эксперт. ТЦ «Румба» площадью 15 000 кв. м, в котором находятся дисконт-центры, полностью заполнен арендаторами, даже есть лист ожидания, говорит гендиректор «АйБи ритейл» (управляет «Румбой») Дмитрий Бердиган.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРИФЕРИЙНЫЕ ЗЕМЛИ

Российский аукционный дом в июле продаст два крупных участка под Петербургом.

Более 11 га земли в окрестностях Петербурга в июле этого года будет выставлено на торги Российским аукционным домом. Общая стартовая цена лотов — 120 млн руб. Эксперты отмечают, что торги Фонда имущества Петербурга в марте показали, что инвесторы готовы бороться за небольшие участки, а крупные лоты уходят с незначительным превышением цены. Переварить данное предложение строители пока не готовы, полагают аналитики.

Выставляемые на торги по поручению собственников территории расположены в районе петербургской КАД. Аукцион будет проходить по «английской» системе с шагом в 500 тыс. руб. Для участка предприятия «Приневское» площадью 3,8 га стартовая цена установлена в 70 млн руб. Здесь можно возвести производственно-складской комплекс площадью 11—12 тыс. кв. м или жилье площадью 90—95 тыс. кв. м. В соответствии с генпланом Петербурга это зона многоквартирной жилой застройки, планируемой к развитию после 2025 года, пояснили в Фонде имущества. Однако при таком виде использования в связи с близостью КАД победителю торгов потребуется решить вопросы с санитарно-защитными зонами.

Второй лот площадью 8 га расположен поблизости, но уже на территории Всеволожского района Ленинградской области. Стартовая цена — 50 млн руб. Характеристики участка, а также разрешенный вид использования (земли промышленности, транспорта, связи) позволяют создать производственно-складской комплекс площадью до 36 тыс. кв. м или аналогичный по площади торговый центр.

По мнению старшего оценщика отдела оценки петербургского офиса Jones Lang LaSalle Дмитрия Давыдова, с учетом кризисных явлений крупные по площади земельные участки гораздо менее востребованы на текущем рынке, чем небольшие. «Как показали торги Фонда имущества Петербурга в текущем году, спросом пользуются мелкие участки в основном под индивидуальное жилищное строительство и относительно небольшие — под многоэтажное жилищное строительство», — говорит он. Руководитель отдела оценки АРИН Инна Попова отмечает, что для производственно-складских комплексов предлагаемая площадь оптимальная.

Ряд аналитиков считает, что начальная цена, в особенности по первому лоту, завышена. Директор департамента оценки NAI Вестар Александр Филиппов называет адекватной для участка «Приневское» старт с 50 млн руб.

Участников аукциона будет немного, превышение составит 20—40%, полагают эксперты. «Оба участка имеют свои плюсы и минусы, но найдут целевого покупателя», — считает генеральный директор Colliers International Николай Казанский. «Стартовая цена первого участка в ходе торгов достигнет отметки 100 долл. за 1 кв. м, цена второго участка может вырасти в 2—2,5 раза», — полагает Инна Попова.

Александр Филиппов называет территорию «Приневского» непривлекательной для жилья и считает более целесообразным использование ее под производственно-складской комплекс. Второй участок, по его мнению, также лучше приспособить под логистические цели. «Строительство крупного торгового центра здесь может быть поставлено под сомнение, поскольку неподалеку расположен один из успешных торговых комплексов города «МЕГА-Дыбенко», — добавляет Дмитрий Давыдов. «В первом случае наиболее вероятно создание производственного комплекса, сборочного производства, а приобретение второго участка целесообразно для последующего разделения и перепродажи», — считает Инна Попова.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«БИРЖЕ» МЕШАЕТ СКАНДАЛ

Треть площадей бизнес-центра на Васильевском острове пустует.

Надежды главы холдинга «Эталон-ЛенспецСМУ» Вячеслава Заренкова полностью заполнить к маю бизнес-центр «Биржа» на Васильевском острове не оправдались. На церемонии открытия комплекса в феврале этого года он был уверен, что

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

арендаторам и собственникам придется побороться за оставшиеся метры, однако до сих пор треть комплекса пустует. Эксперты связывают трудности с перенасыщенностью района офисами, а также не исключают негативного влияния скандала, развернувшегося вокруг проекта во время его строительства.

Общая площадь бизнес-центра — 23,2 тыс. кв. м, в аренду может сдаваться 19,8 тыс. кв. м. «Биржа «Санкт-Петербург» занимает четыре этажа площадью 4,2 тыс. кв. м, еще два этажа площадью 2,4 тыс. кв. м займут структуры «ЛенспецСМУ». К открытию в комплексе было продано 6 тыс. кв. м, арендовано 800 кв. м, свободными оставалось около 7 тыс. кв. м.

По данным «Эталон-ЛенспецСМУ», к началу мая в бизнес-центре класса В+ «Биржа» на 26-й линии Васильевского острова сдано в аренду и продано 65% площадей. «Многие из оставшихся помещений зарезервированы, ведутся переговоры с рядом крупных компаний, в том числе московских», — подчеркивают в «ЛенспецСМУ». В компании уверены, что «Биржа» привлечет клиентов транспортной доступностью, близостью выставочного комплекса «Ленэкспо», видами на Финский залив и исторический центр.

Договоры аренды заключены на срок от двух до семи лет, базовая ставка — 1250 руб. за 1 кв. м в месяц. Средняя стоимость продажи 1 кв. м в собственность — 90 тыс. руб. Арендаторами в комплексе в основном выступают финансовые компании, один из крупных собственников — ООО «Управляющая компания «ТОМС Групп».

Генеральный директор УК «Сенатор» Андрей Пушкарский отмечает, что по-настоящему серьезной проблемы с заполняемостью офисов на Васильевском острове нет. «Есть проблема с бизнес-центрами, введенными перед кризисом и во время него», — считает он. У «Сенатора» на острове 60 тыс. кв. м офисов, в основном заполняемость 90% и более, кроме корпуса на 17-й линии, который был введен в начале кризиса и заполнен на 40%.

Аналитики единогласно говорят о перенасыщенности острова офисными площадями. Исполнительный директор Praktis CB Сергей Федоров подчеркивает, что на острове большой объем предложения качественной офисной недвижимости и значительный процент невостребованных офисов по причине не лучшей транспортной доступности. «Главная проблема комплекса — его локация», — добавляет руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA St. Petersburg Vera

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 мая, № 65

Бойкова. Она также отмечает, что ставка аренды у «Биржи» выше среднерыночной: бизнес-центры аналогичного класса сегодня сдаются по цене до 1000 руб. за 1 кв. м в месяц.

Отталкивающим фактором для бизнес-центра, по мнению директора по маркетингу и брокериджу NAI Vesar Наталии Черейской, является и скандальная судьба объекта. Кроме того, по ее словам, когда на объекте есть и собственники, и арендаторы, усложняется работа управляющей компании.

Сергей Федоров рассчитывает, что бизнес-центр в итоге все равно будет заполнен на 100%. «И арендаторы, и собственники — в основном из финансового сектора, и им выгодно соседство с «Биржей «Санкт-Петербург», — считает он.

Скандал вокруг здания разгорелся летом 2008 года. Градостроительный совет Петербурга тогда посчитал, что построенный бизнес-центр исказил исторический облик стрелки Васильевского острова. Впоследствии правительство города потребовало демонтировать два верхних этажа комплекса из-за превышения высотного регламента. Потери компании от этого решения Смольного г-н Заренков оценил в 15 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)