

Offices / General

Проектируемый долг

Корнерик Group (бывшая ГК «МИАН») может лишиться еще одного объекта. Банк «Открытие» в счет долга в 874 млн руб. пытается получить здание ЦНИИПСК им. Мельникова на ул. Архитектора Власова в Москве.

ТНК-ВР арендовала 37,7 тыс. кв. метров офисных площадей в Nordstar Tower

ТНК-ВР и "ДС Девелопмент" заключили сделку по аренде 37,7 тыс. кв. метров офисных площадей в московском бизнес центре Nordstar Tower.

Retail

Агаларов ловит на колесо

Crocus Group вкладывает около 50 млрд руб. в строительство торговых центров новой концепции под брендом Vegas. Две трети этой суммы дает Сбербанк.

Сбербанк зашел в магазины

«Сбербанк капитал» приобрел 51% розничного бизнеса «Вестера». За это банк спишет долг ритейлера на 2,2 млрд руб.

X5 Retail Group предлагает заработать жителям Урала

X5 Retail Group, управляющая сетями «Пятерочка», «Перекресток», «Карусель», привлечет к поиску помещений под новые магазины «Пятерочка» на Урале жителей региона.

Prometheus заточит когти

Фонд приобрел сети зоомагазинов «Бетховен» и «Зообум».

Сбылась мечта Мамута

«Евросеть» создаст сеть гипермаркетов электроники и бытовой техники.

Страховка для «Дикой орхидеи»

«Ингосстрах» готов отказаться от банкротства ритейлера.

В ТРЦ «Филион» откроется гипермаркет OBI

Международная сеть OBI откроет гипермаркет в столичном ТРЦ «Филион», на бывших площадях французской сети Carrefour.

Marks & Spencer и GAP в ТРЦ Mall of Russia

Компания AFI Development сообщает о заключении договоров на аренду площадью более 2 500 кв. м в

Hotel

торгово-развлекательном центре Mall of Russia в «Москва-Сити» с двумя одежными марками Marks&Spencer и GAP.

Чигиринский к Олимпиаде готов

Гостиничная сеть Hyatt International идет в Сочи. Она договорилась об управлении отелем, который строит «Снегири девелопмент» Александра Чигиринского.

Rezidor в 2013г планирует открыть отель сети Park Inn в Воронеже

Гостиничная сеть The Rezidor Hotel Group планирует в 2013 году открыть гостиничный комплекс Park Inn Воронеж.

Отель Hilton в Новосибирске откроется в июле

Открытие 4-звездочной гостиницы и бизнес-центра класса "А" Hilton hotel & Business center общей стоимостью \$65 млн намечено на июль 2010 года.

Москве откроются корейские отели

Корейцы серьезно настроены на покорение России. Так, одна из самых крупных финансово-промышленных групп Южной Кореи Lotte Group - планирует построить до пяти гостиниц в Москве и Санкт-Петербурге.

Regions

Залог пригодился

Сбербанк продает залог краснодарского девелопера в полтора раза дороже его долга. Владелец бизнес-центра «Олимпик-плаза» ООО «Вариант» не смог отдать банку 294 млн руб.

Распродажа памятников

До конца года Смольный планирует продать на торгах 17 исторических зданий, за которые рассчитывает выручить до 2,5 млрд руб.

По образу Новой Голландии

К осени в Петербурге будет объявлен конкурс на развитие Ново-Адмиралтейского острова.

Земли много — продавать некому

«Охта Групп» два года не может продать участок на Волхонском шоссе.

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

ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ДОЛГ

Корпоративная группа (бывшая ГК «МИАН») может лишиться еще одного объекта. Банк «Открытие» в счет долга в 874 млн руб. пытается получить здание ЦНИИПСК им. Мельникова на ул. Архитектора Власова в Москве

Иск ЗАО «КБ «Открытие» к ЦНИИПСК им. Мельникова об истребовании долга в размере 874,9 млн руб. был подан в московский арбитраж в ноябре 2009 г., говорится в материалах суда. Третьими лицами выступают компании ЗАО «Стройконструкция» и «Дарсон лимитед». Как говорится в материалах дела от 30 марта этого года, истец также потребовал обратить взыскание на заложенное имущество. По словам сотрудника ЦНИИПСК, по кредиту заложено само здание института площадью 7500 кв. м, а также земельный участок площадью около 1 га. Для чего брался кредит, он не знает.

ЦНИИПСК им. Мельникова — один из старейших проектных институтов России. Он был основан в 1880 г. Среди его проектов здание Киевского вокзала, терминал «Внуково-1», башня «Федерация», Московский международный дом музыки, гостиницы «Метрополь», «Россия» и «Украина», спорткомплексы «Динамо» и ЦСКА, часть космодрома Байконур.

Источник, близкий к руководству «Открытия», говорит, что кредит изначально выдавал Русский банк развития. После того как ФК «Открытие» стала его собственником, он был переименован в «Открытие», и права требования перешли к нему. Предоставить официальные комментарии представители «Открытия» вчера не успели.

Судебные разбирательства по этому делу продолжаются, говорит представитель Корпоративной группы, следующее заседание назначено на середину июня. Сотрудник ЦНИИПСК опасается банкротства института: по его мнению, сумма кредита больше стоимости недвижимости. Директор департамента оценки коммерческой

недвижимости «НЭО центр» Александр Ксендз говорит, что исходя из текущей рыночной ситуации здание и участок стоят \$11,5-15 млн.

Korpernik Group уже лишилась трех объектов, расплатившись ими с кредиторами. В рамках реструктуризации кредита в \$185 млн компания передала Альфа-банку бизнес-центр «Северное сияние» (37 800 кв. м) на ул. Правды и два офисных здания (15 000 кв. м) на Красной Пресне. Позже банк перепродал «Северное сияние» структурам банка «Развитие столица» за \$85-90 млн, а объекты на Красной Пресне достались банку «Стройкредит» за \$45 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТНК-ВР АРЕНДОВАЛА 37,7 ТЫС. КВ. МЕТРОВ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В NORDSTAR TOWER

ТНК-ВР и "ДС Девелопмент" (группа компаний "ДОН-Строй") заключили сделку по аренде 37,7 тыс. кв. метров офисных площадей в московском бизнес центре Nordstar Tower, говорится в совместном пресс-релизе. Срок аренды составляет 15 лет с правом пролонгации. ТНК-ВР будет занимать со 2-го по 20-й этажи.

В настоящее время московские подразделения ТНК-ВР размещаются в 12 офисных центрах в разных административных округах столицы. Практически все они будут объединены в бизнес-центре Nordstar Tower. Переезд запланирован на первый квартал 2011 года, после окончания отделочных работ. Консультантом по сделке выступила компания Cushman & Wakefield. Автором проекта интерьеров выбрано архитектурное бюро ABD Architects.

Бизнес центр Nordstar Tower класса А с арендуемой площадью 79 тыс. 650 кв. метров располагается по адресу: ул. Беговая, 3, сдан в эксплуатацию в 2009 году. В здании 42 этажа.

По словам исполнительного вице-президента ТНК-ВР Анатолия Темкина, которые приводятся в сообщении, заключение договора аренды для компании - часть важного стратегического решения. "Оно позволит нам объединить все московские подразделения в одном здании и сократить административные расходы", - сказал он.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

Генеральный директор "ДС Девелопмент" Иван Ситников отметил, что решение крупной компании объединить свои подразделения в одну штаб-квартиру может послужить импульсом для выхода рынка офисной недвижимости на новый уровень развития.

Как сообщалось, ТНК-ВР в начале февраля приняла решение о переносе центрального офиса с Арбата в деловой центр NordStar Tower на Хорошевском шоссе возле станции метро "Беговая". Компания планировала завершить переезд по мере окончания ремонтных работ в конце 2010 года.

ТНК-ВР также изучала вариант переезда за МКАД - в БЦ "Западные ворота" на Можайском шоссе. Компания в 2008 году даже заключила с бизнес-центром договор об аренде 45,4 тыс. кв. метров по цене \$550 за 1 кв. метр в год. Однако переезд в офис на Можайском шоссе не состоялся. В компании объясняли это сокращением штата, а также тем, что договор был заключен по докризисным ценам.

В феврале ТНК-ВР также определилась с компанией-агентом по продаже офиса на Арбате или сдачи его в аренду. По итогам тендера победителями признаны две компании - Knight Frank и Cushman&Wakefield/Stiles& Riabokobylko, которые должны были осуществлять мероприятия по изучению рынка недвижимости на предмет покупки или аренды офисного здания "Альфа- Арбат-Центр".

Ранее сообщалось, что агент, с которым ТНК-ВР заключит договор, должен будет найти покупателя, готового заплатить за здание не менее \$244 млн без НДС. Либо агент должен найти арендатора, готового заплатить за аренду не менее 30% площадей по ставке более \$750 за квадратный метр в год. ТНК-ВР планировала решить вопрос продажи или сдачи офиса до 1 апреля 2010 года.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

АГАЛАРОВ ЛОВИТ НА КОЛЕСО

Crocus Group вкладывает около 50 млрд руб. в строительство торговых центров новой концепции под брендом Vegas. Две трети этой суммы дает Сбербанк. Пока он кредитует группу под 12,75% годовых в рублях

Первый Vegas общей площадью 400 000 кв. м открылся вчера на пересечении Каширского шоссе и МКАД, на участке рядом с гипермаркетом «Твой дом». В Vegas работает 18-метровое колесо обозрения и центр экстремальных развлечений. Инвестиции составили 16,7 млрд руб., из которых 11 млрд руб. — кредит Сбербанка, выданный на пять лет, рассказал президент группы Арас Агаларов. Максимальный срок окупаемости проекта — семь лет.

До конца 2010 г. сдача торгового центра в аренду принесет Crocus первые \$100 млн (3,07 млрд руб. по курсу на 1 июня), что дает надежду окупить проект раньше, считает Арас Агаларов. Коммерческий директор Crocus Эмин Агаларов утверждает, что все площади в центре (120 000 кв. м, 350 магазинов) сданы, причем на последнем этапе из-за конкуренции претендентов арендная ставка доходила до \$5000 за 1 кв. м, а средняя по комплексу — \$700 за 1 кв. м, и это с учетом якорных арендаторов, получавших значительные скидки (например, «Ашан» арендовал 20 000 кв. м по \$100 за 1 кв. м в год).

Директор департамента торговой недвижимости Colliers Татьяна Ключинская в этих цифрах сомневается: уровень заполняемости торговых центров, открывшихся в последний год, был достаточно низок — например, в «Мегаполисе» на «Войковской» он к открытию составлял 40%. «Заявленная в Vegas 100%-ная заполненность, скорее всего, не соответствует действительности, это подтверждается невысоким процентом открытых магазинов», — говорит она. А \$700 за 1 кв. м в год, продолжает Ключинская, очень дорого для торгового центра такого формата и с таким количеством и составом якорных арендаторов, скорее всего, этот уровень может быть достигнут через год или два.

В ближайшие 2-3 года Crocus Group рассчитывает открыть два новых Vegas — на территории Crocus City (МКАД в районе Волоколамского шоссе) и на 56-57-м км

МКАД (Кунцево), говорит Эмин Агаларов, они будут стоить примерно столько же, сколько первый, и профинансированы по той же схеме.

«Мы с удовольствием профинансируем эти проекты», — подтверждает вице-президент Сбербанка Александр Базаров; банк кредитует Crocus с 1997 г. — и еще ни разу заемщик не подводил его. Арас Агаларов сообщил, что ставка по кредиту составляет 12,75% годовых в рублях, обеспечение — сам проект. Crocus не кредитруется нигде, кроме Сбербанка, и не планирует использовать иные источники заемных средств в дальнейшем, отметил он (общий долг компании на середину 2009 г. составлял \$600 млн).

Крупные банки продолжали работать с надежными заемщиками-девелоперами и в кризис, говорит исполнительный директор Cushman & Wakefield Кирилл Попов. У Crocus есть проекты, приносящие прибыль, что повышает надежность компании как заемщика, напоминает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ЗАШЕЛ В МАГАЗИНЫ

«Сбербанк капитал» приобрел 51% розничного бизнеса «Вестера». За это банк спишет долг ритейлера на 2,2 млрд руб.

«Сбербанк капитал» получил 51% бизнеса сети «Вестер», сообщил вчера ритейлер, соглашение стороны подписали 27 мая. У сети остается право обратного выкупа пакета в 2013 г. Обсуждать подробности сделки представитель ритейлера отказался. Банк получил долю в голландской Vester Retail NV, управляющей операционным бизнесом, утверждает источник, близкий к владельцам группы. При этом владельцы компаний, которым принадлежит недвижимость «Вестера», не изменились, добавил он. Источник, близкий к «Сбербанк капиталу», подтвердил это. Бенефициары Vester Retail NV — Олег Большев и Александр Астрейко, доли продавали оба, знает близкий к владельцам источник, в каких пропорциях — он не сообщил.

Компании вели переговоры последние несколько месяцев, due dilligence «Сбербанк капитал» закончил в декабре 2009 г. В обмен на долю Сбербанк спишет около 2,2 млрд руб. долга «Вестера», рассказал близкий к сети источник и подтвердил

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

сотрудник одного из банков-партнеров. «Несмотря на то что “Сбербанк капитал” вошел только в розничный бизнес, недвижимость, которая находилась в залоге по кредиту, все еще является обеспечением сделки», — утверждает источник, близкий к «Сбербанк капиталу» (источник, близкий к акционерам «Вестера», подтвердил это). Что именно находится в залоге, он не уточнил.

Полный список принадлежащей ему недвижимости «Вестер» не раскрывает, но ранее компания сообщала, что владеет частью своих магазинов и семью земельными участками с разрешением на строительство в Омске, Набережных Челнах, Невинномысске, Ставрополе и Калининграде общей площадью 27,5 га. Там планировалось построить торговые центры, но компания «решила повременить с их реализацией», рассказывал год назад совладелец «Вестера» Олег Большев.

По условиям сделки Сбербанк также поможет реструктурировать кредитный портфель группы «Вестер» (сейчас с учетом кредита «Сбера» он составляет около 5 млрд руб.), выделив дополнительный кредит, утверждали ранее источники, близкие к сети и банку. 5 млрд руб. — это долг всей группы, а не только розничного подразделения, уточняет сотрудник одного из банков-партнеров, основные кредиторы — Swedbank и Промсвязьбанк, утверждает он. Связаться с представителем Swedbank вчера вечером не удалось, представитель Промсвязьбанка не ответил на вопросы «Ведомостей».

Российское законодательство предусматривает возможность замены одного обязательства другим — в данном случае денежное обязательство заменяется долей, говорит партнер Salans Артем Жаворонков. «После этого бенефициар компании становится ее кредитором и сам решает, что делать с этим долгом, — объясняет он. — Такое поведение владельца может вызывать только уважение: чаще собственники пытаются убедить кредиторов, что к принадлежащему им юрлицу имеют опосредованное отношение».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 RETAIL GROUP ПРЕДЛАГАЕТ ЗАРАБОТАТЬ ЖИТЕЛЯМ УРАЛА

X5 Retail Group, управляющая сетями «Пятерочка», «Перекресток», «Карусель», привлечет к поиску помещений под новые магазины «Пятерочка» на Урале жителей региона. Об этом говорится в официальном сообщении компании.

Помещение должно располагаться в отдельном здании или на первом этаже жилого дома, обладать подъездом для грузового транспорта, а площадь будущего магазина — составлять более 200 кв. м, уточняется в сообщении. Компания обрабатывает информацию и решает, открывать ей магазин или нет. В случае положительного решения жителя обещают наградить денежным призом.

X5 Retail Group всегда самостоятельно искала помещение, говорит представитель компании Светлана Витковская. Но иногда компания может не знать о вновь появившихся объектах недвижимости, добавляет она. По словам Витковской, X5 планирует привлекать жителей городов для поиска помещений и в других регионах.

Сегмент стрит-ритейла — закрытый и непрозрачный, помещения зачастую принадлежат физическим лицам, поэтому инициатива X5 может иметь успех, полагает Галина Малиборская, директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости компании Colliers International.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

PROMETHEUS ЗАТОЧИТ КОГТИ

Фонд приобрел сети зоомагазинов «Бетховен» и «Зообум»

Фонд прямых инвестиций Prometheus Capital Partners, учрежденный в начале этого года бывшим первым вице-президентом АФК «Система» Леваном Васадзе, приобрел контрольные пакеты сетей по торговле товарами для домашних животных «Бетховен» и «Зообум». Этот рынок почти не пострадал от кризиса и растет на 15—20% ежегодно. Новый игрок может стать лидером рынка, если расширит ассортимент и предложит уникальные услуги, например ритуальные.

Как рассказали РБК daily в Prometheus Capital Partners, под брендом «Бетховен» будут объединены компании «Бетховен» и «Зообум», владеющие 40 магазинами в Москве, Санкт-Петербурге и других городах России. Обновленный «Бетховен»

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

будет работать в двух форматах: в крупных отдельно стоящих магазинах по 400—800 кв. м и в торговых центрах (100—300 кв. м). По данным фонда, консолидированный объем продаж обеих компаний в 2009 году составил 1,67 млрд руб.

Генеральным директором объединенной компании назначен Александр Олейников. Ранее он возглавлял специализированную сеть подарочных магазинов «Мульти» и входил в топ-менеджмент Procter & Gamble в России.

Сумму сделки фонд не разглашает. По оценке аналитика Mint Yard Capital Андрея Верхованцева, если исходить из средних оценок маржинальности и не учитывать возможный долг, цена сделки может составить 2,2—2,3 млрд руб.

По словам Левана Васадзе, новый «Бетховен» станет крупнейшей в России сетью зоомагазинов. «Мы видим значительный потенциал роста и консолидации данного сектора. В рамках сделки по приобретению в компанию направлены инвестиции для финансирования роста бизнеса», — добавил г-н Васадзе.

По мнению гендиректора Союза предприятий зообизнеса Татьяны Колчановой, лидером российского рынка зоотоваров сегодня является сеть Cats & Dogs с 60 магазинами: на ее долю приходится 50% рынка сетевой торговли товарами для животных. «Бетховен» и «Зообум» занимают второе и третье места, на их долю в совокупности приходится 20% рынка. По словам г-жи Колчановой, объем рынка кормов для животных (50—60% от всех зоотоваров) в 2009 году составил 1,2 млрд долл. «Зообизнес от кризиса не пострадал. За счет Москвы рынок растет ежегодно на 20%. В этом году цены на товары немного повышали — из-за курсовой разницы», — рассказала г-жа Колчанова.

Объединенному ритейлеру довольно сложно будет потеснить лидера рынка, считает эксперт: «Cats & Dogs раз в месяц прибавляет по одному магазину. По темпам роста сеть догнать практически невозможно». Однако сети смогут конкурировать на качественном уровне. Уже известно, что новый ритейлер кроме традиционных товаров будет предлагать услуги по уходу за животными. «Прогрессивная составляющая сейчас — это стрижка шерсти и когтей, проверка зрения и другие околветеринарные услуги. Довольно редко оказываются ритуальные услуги, сейчас на них большой спрос», — добавила г-жа Колчанова.

Директор по развитию сети Cats & Dogs Дмитрий Шадрин рассказал РБК daily, что полтора года назад фонд предлагал купить и эту сеть. «Нам показалось это авантюрным мероприятием», — добавил он. Эксперт оценивает московский рынок товаров для животных в 450 млн долл. «Кризис мы не ощутили, — заверил г-н Шадрин. — Изменилась структура продаж: дорогие марки стали брать меньше».

Торговая сеть «Бетховен» была основана дистрибьюторской компанией Сорсо в 1993 году и до сделки объединяла 11 крупноформатных магазинов в московском регионе. Сеть «Зообум», ранее работавшая под маркой «38 попугаев», была основана в 2001 году и до сделки объединяла 29 среднеформатных магазинов в Москве и крупнейших городах России.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЫЛАСЬ МЕЧТА МАМУТА

«Евросеть» создаст сеть гипермаркетов электроники и бытовой техники

Предприниматель Александр Мамут, в 2008 году купивший контрольный пакет акций компании «Евросеть», наконец может реализовать свою давнюю мечту создать в России сеть интеллектуальных гипермаркетов, специализирующихся на продаже мультимедийной продукции. Как стало известно РБК daily, крупнейший сотовый ритейлер России готовится запустить собственную сеть магазинов электроники. Первый московский гипермаркет «Евросети» откроется в июне в торгово-развлекательном комплексе Marcos Mall в Алтуфьево.

О расширении бизнеса «Евросети» РБК daily рассказал источник на рынке сотового ритейла. По его словам, с прошлого года подконтрольная г-ну Мамуту компания подыскивает в Москве и регионах торговые помещения площадью около 2 тыс. кв. м. «Евросеть» хочет создать сеть магазинов по торговле электроникой, которая может стать аналогом «М.Видео» и Media Markt, говорит представитель столичной консалтинговой компании. Сотовый ритейлер намерен развивать новый формат

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

магазинов по торговле электроникой и бытовой техникой, добавляет консультант отдела торговой недвижимости Cushman & Wakefield Василиса Ситникова.

Собеседники РБК daily отмечают, что в прошлом году «Евросеть» еще до начала процедуры банкротства холдинговой компании ОАО «Магазины электроники «Мир» договаривалась о покупке всей торговой сети «Мира». В управлении холдинга находилось около 50 магазинов, в том числе 17 — в собственности (в Москве, Петербурге, Самаре, Ростове-на-Дону и Якутске). Однако неспешность «Евросети» не позволила реализовать эту сделку.

Весной этого года компания рассматривала возможность арендовать торговые помещения «Мира», но в итоге отказалась от этой затеи. Банкротящийся холдинг предлагал свои площади в краткосрочную аренду — на срок не более 11 месяцев, а это не устраивало «Евросеть», объясняет источник на рынке сотового ритейла. Сегодня «Евросеть» изучает другие объекты, говорит топ-менеджер московской консалтинговой компании.

До конца года компания намерена открыть в Москве два гипермаркета электроники, рассказали РБК daily несколько вендоров — партнеров «Евросети» и топ-менеджер одной из розничных сетей, занимающихся продажей сотовых телефонов. По их словам, в дальнейшем компания рассчитывает создать сеть федерального масштаба. Источники РБК daily утверждают, что ритейлер уже ведет переговоры о поставках техники с несколькими крупными поставщиками, среди которых Samsung, LG, Asus, Alcatel, Panasonic.

По данным Василисы Ситниковой из Cushman & Wakefield, открыть первый московский магазин «Евросеть» рассчитывает в июне. Ритейлер уже выбрал площадку в торгово-развлекательном комплексе Marcos Mall в Алтуфьево. В администрации ТРК РБК daily подтвердили эту информацию. «Евросеть» откроет у нас магазин по торговле электроникой и бытовой техникой в конце июня», — рассказал представитель комплекса. По его словам, новый магазин не будет называться «Евросетью». Об этом знают и консультанты, но по их сведениям, с брендом для гипермаркетов компания окончательно не определилась.

Представитель «Евросети» вчера не ответил на звонок РБК daily. Ранее высокопоставленный источник в менеджменте компании рассказывал, что компания планирует «экспериментировать с форматом». Источник, близкий к

одному из акционеров «Евросети», говорит, что инициатива создания новых магазинов принадлежит президенту компании Александру Малису и совладельцу сети — известному российскому предпринимателю Александру Мамуту. Форматом электроники он интересовался еще будучи акционером «Корбина Телеком» (с 2008 года принадлежит «ВымпелКому»). Г-н Мамут рассматривал возможность создания нового формата «интеллектуального» магазина — альтернативы французского Fnac, который специализируется на продаже мультимедийной продукции.

Развивая формат гипермаркетов Fnac, которые объединяют две концепции — торговлю электроникой и книгами, «Евросеть» может занять в России абсолютно свободную нишу, считает директор отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева. Тем не менее в сегменте торговли электроникой конкуренцию новому игроку в Москве и регионах составят торговые сети «М.Видео», «Белый ветер» и Media Markt. Кроме того, «Евросеть» может столкнуться с конкуренцией со стороны интернет-торговли, которая уже перетягивает покупателей к себе, предупреждает гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРАХОВКА ДЛЯ «ДИКОЙ ОРХИДЕИ»

«Ингосстрах» готов отказаться от банкротства ритейлера

Как стало известно РБК daily, УК «Ингосстрах-Инвестиции», подавшая иск о банкротстве одной из структур «Дикой орхидеи» — компании «Бюстье», согласилась во внесудебном порядке провести переговоры о реструктуризации долга в размере 55 млн руб. В связи с этим вчера московский арбитраж отложил рассмотрение иска до 30 июля. Однако пока стороны не могут прийти к единому знаменателю: «Ингосстрах-Инвестиции» хочет, чтобы «Дикая орхидея» сразу погасила 50% долга, но это предложение не устраивает ответчика.

УК «Ингосстрах-Инвестиции» 16 апреля 2010 года подала иск о банкротстве ЗАО «Бюстье», которое выступало поручителем ЗАО «Дикая орхидея» по выпуску

облигаций на 1 млрд руб. Согласно материалам суда, долг перед заявителем составляет 55,3 млн руб., в том числе 1,7 млн руб. купонного дохода.

Вчера на заседании Арбитражного суда Москвы было решено отложить рассмотрение дела до 30 июля. Глава юридического управления УК «Ингосстрах-Инвестиции» Алексей Корнилов рассказал РБК daily, что истец сам попросил отсрочку. «Переговоры с «Дикой орхидеей» сдвинулись с мертвой точки, — заявил он. — Мы надеемся в течение недели подписать мировое соглашение, где определим график погашения долга». По его словам, бельевой ритейлер уже произвел первую выплату по долгу — около 5% общей суммы.

Однако г-н Корнилов заметил, что переговоры с должником идут непросто: «Изначально мы использовали банкротство как рычаг давления, но «Дикая орхидея» не воспринимает угрозы всерьез. Вероятно, это связано с тем, что операционная деятельность с ЗАО переведена на ООО, однако документально этот факт не подтвержден». По данным г-на Корнилова, «Дикая орхидея» считает, что может выплатить 5% сейчас, а на остальную сумму получить рассрочку до 2014 года. В свою очередь УК «Ингосстрах-Инвестиции» хотела бы увеличить сумму первоначального платежа до 50%.

Глава «Дикой орхидеи» Александр Федоров отказался комментировать переговоры с «Ингосстрах-Инвестиции» до «твердой реструктуризации долгов». «Мы ведем переговоры с «Ингосстрахом» на тех же условиях, что и с остальными», — добавил он.

При этом г-н Федоров подтвердил, что операционная деятельность переведена на ООО «Дикая орхидея». При этом он напомнил, что контрольный пакет акций группы «Дикая орхидея», а также Гагаринская фабрика и бренды сейчас находятся в залоге у основного кредитора — Сбербанк. Банк пролонгировал часть задолженности (422 млн руб.) до 1 июля. Всего ритейлер должен Сбербанку 1,6 млрд руб., и у компании есть шанс получить пятилетнюю рассрочку на всю сумму долга.

Ранее с иском о банкротстве ЗАО «Дикая орхидея» в столичный арбитраж обращался поставщик колготок — ООО «Евромода». Адвокат московской коллегии адвокатов «Защита» Дмитрий Букинич (представлял «Евромоду» в суде) рассказал РБК daily, что в переговорах о погашении задолженности руководство «Дикой

орхидеи» не боялось банкротства, аргументировав это тем, что весь операционный бизнес переведен на ООО.

Гендиректор «Евромоды» Алексей Буров подтвердил эту информацию. «Мы хотели получить хотя бы 50% долга, а остальное — в течение трех месяцев, — говорит он. — Г-н Федоров предложил 5—10% сразу, остальное — в течение неопределенного времени под честное слово. Аргумент о банкротстве не работал, так как все активы были переведены на ООО». Между тем 14 мая 2010 года «Дикая орхидея» выплатила долг в размере 8 млн руб. «Евромоде», и дело было закрыто. «Нам сыграла на руку подача иска «Ингосстраха», — считает г-н Буров.

По итогам 2009 года «Дикая орхидея» объединяла 292 магазина, в том числе 52 под одноименным брендом, 20 — «VI Легион», 180 — «Бюстье», 34 — «Дефиле», четыре — «Бельевой базар» и два интернет-магазина. Компании принадлежат швейный цех в Москве и фабрика в Гагарине Смоленской области. Оборот в 2008 году — около 4,5 млрд руб., в 2009-м — 3,5 млрд руб. 33% акций ЗАО «Группа «Дикая орхидея» принадлежит фонду Wermuth Asset Management, 16,6% — Михаилу Щеголевскому, блокпакет — Александру Федорову.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В ТРЦ «ФИЛИОН» ОТКРОЕТСЯ ГИПЕРМАРКЕТ OBI

Международная сеть OBI откроет гипермаркет в столичном ТРЦ «Филион», на бывших площадях французской сети Carrefour. Официальная церемония открытия состоится 2 июня. Гипермаркет станет 17-ым магазином компании в России и 5-м в Москве, его общая торговая площадь составит около 4,5 тысячи кв. м.

OBI традиционно предлагает товары для дома и ремонта, однако гипермаркет OBI в «Филионе» представлен в совершенно новом формате: главный акцент в ассортименте продукции сделан на товары для декора и отделки. Кроме того, в магазине используется система shop-in-shop (магазин в магазине), которая представляет собой специально выделенное пространство в общем торговом зале, где в качестве примера представлены готовые решения по декору и оформлению жилья. Это первый опыт организации шоу-румов OBI в московских гипермаркетах.

Напомним, что гипермаркет в «Филионе» стал для Carrefour первым в России и был открыт в июне 2009 года. Затем ритейлер начал открывать объекты в других регионах, однако уже в октябре заявил, что уходит с российского рынка.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MARKS & SPENCER И GAP В ТРЦ MALL OF RUSSIA

Компания AFI Development сообщает о заключении договоров на аренду площадью более 2 500 кв. м в торгово-развлекательном центре Mall of Russia в «Москва-Сити» с двумя одежными марками Marks&Spencer и GAP.

Marks&Spencer – лидирующая британская торговая сеть по продаже модной одежды, товаров для дома, продуктов питания. Штат компании насчитывает 75 тысяч человек. Кроме 600 собственных магазинов в Великобритании, компания активно развивается в других странах. В целом в мире в неделю посещает магазины этой марки около 21 миллиона человек. GAP – культовая американская марка повседневной одежды, созданная в конце 60-х, имеет сегодня 3 100 магазинов по всему миру. Марки компании, узнаваемые во всем мире, являются синонимом свободы, качества, удобства - GAP, Banana Republic, Old Navy, Piperlime и Athleta. Торгово-развлекательный комплекс Mall of Russia находится на завершающей стадии строительства. В ближайшем будущем центр станет одной из главных достопримечательностей не только делового центра «Москва-Сити», центральным ядром которого он является, но и столицы в целом. Уникальная концепция проекта, размер, набор арендаторов, месторасположение – все это является составными частями успеха данного проекта.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ЧИГИРИНСКИЙ К ОЛИМПИАДЕ ГОТОВ

Гостиничная сеть Hyatt International идет в Сочи. Она договорилась об управлении отелем, который строит «Снегири девелопмент» Александра Чигиринского

Компания «Юг — Новый век» (входит в «Снегири девелопмент») и Hyatt International в конце мая подписали протокол о намерениях, согласно которому гостиничная компания будет управлять отелем, строящимся в Сочи на ул. Орджоникидзе. Об этом через пресс-службу «Ведомостям» сообщил гендиректор «Снегири девелопмента» Сергей Демин. По его словам, договор рассчитан на 25 лет с возможностью пролонгации два раза по 10 лет. Получить комментарии Hyatt International не удалось, но о подписании протокола знает представитель компании DTZ, которая организовывала тендер на выбор оператора.

Открытие Hyatt Regency Sochi запланировано на июль 2013 г. Ее общая площадь — 65 000 кв. м. Вместимость — 200 номеров и 70 апартаментов для продажи. Общий объем инвестиций — около \$225 млн.

По данным оргкомитета «Сочи 2014», к Олимпиаде в городе должно быть 42 437 гостиничных номеров, из которых 2941 — пятизвездочные, 10 630 номеров — «4 звезды», 23 060 номеров — «3 звезды» и 5806 номеров — «2 звезды». Сейчас номерной фонд Сочи включает 4000 номеров (гостиницы и санатории) без учета мини-отелей, которые принадлежат местным жителям, говорит Сергей Никитин, гендиректор Panny Lane в Сочи. Управляемых международными сетями пятизвездочных отелей в городе сейчас нет, добавляет Никитин.

Построить такое количество отелей и управлять ими в Сочи — задача трудновыполнимая, предупреждает директор по развитию CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич. «Работать в России готовы от силы 6-7 международных операторов, даже если каждый из них возьмет в управление по два отеля, что будет с остальными?» — спрашивает он. К тому же на каждый отель необходимо как минимум 150 человек квалифицированных сотрудников, продолжает он.

В России работают два отеля сети — Ararat Park Hyatt в Москве на ул. Неглинной и Hyatt Regency в Екатеринбурге. Кроме того, сеть управляет апартаментами в башне «Федерация» в «Москва-сити». В ней же к 2012 г. планируется открыть и отель, говорится на сайте Hyatt.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

REZIDOR В 2013Г ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ ОТЕЛЬ СЕТИ PARK INN В ВОРОНЕЖЕ

Гостиничная сеть The Rezidor Hotel Group планирует в 2013 году открыть гостиничный комплекс Park Inn Воронеж.

Как сообщает пресс-служба сети, номерной фонд отеля составит 164 номера. В отеле будет располагаться круглосуточный ресторан, фитнес-зал, конференц-зал, парковка. Как сообщается в пресс-релизе, отель будет построен в центре города, рядом со стадионом и вокзалом. Данный проект будет реализован в рамках стратегического соглашения между Rezidor и российской компанией "Региональная гостиничная сеть", предусматривающего открытие 20 отелей сети Park Inn в крупных городах России. Rezidor Hotel Group является одним из самых быстрорастущих гостиничных операторов в мире. Портфель Группы насчитывает более 380 действующих и строящихся отелей на 81 700 номеров почти в 60 странах. Rezidor осуществляет свою деятельность под брендами Radisson Blu Hotels & Resorts, Regent Hotels & Resorts, Park Inn и Country Inns & Suites в Европе, на Среднем Востоке и в Африке.

В ноябре 2006 года компания Rezidor была зарегистрирована на стокгольмской фондовой бирже. Основным акционером является Carlson Companies. Главный офис Rezidor Hotel Group находится в Брюсселе (Бельгия).

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТЕЛЬ HILTON В НОВОСИБИРСКЕ ОТКРОЕТСЯ В ИЮЛЕ - ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР

Открытие 4-звездочной гостиницы и бизнес-центра класса "А" Hilton hotel & Business center общей стоимостью \$65 млн намечено на июль 2010 года, сообщил

первый вице-губернатор Новосибирской области Василий Юрченко в ходе интернет-конференции во вторник. "В июле начнет работать отель Hillton", - сказал он.

Как сообщалось, первоначально инвестор проекта - London & Regional Proprieties планировала ввести в эксплуатацию 8-этажную гостиницу "Double tree" на 188 номеров, spa-салон, фитнес-зал и 3 конференц-зала, а также бизнес-центр общей площадью 15 тыс. кв. метров в конце 2008 года. Затем открытие было перенесено на май 2009 года.

Из общей суммы инвестиций в \$65 млн 48% приходится на заемные средства Сибирского Сбербанка. Договор о софинансировании London & Regional Proprieties и Сибирский банк Сбербанка России заключили в конце декабря 2007 года.

Компания London & Regional Properties основана в 1987 году и специализируется на инвестировании в коммерческую недвижимость и девелоперские проекты в Великобритании, Швеции, Финляндии, Германии, Дании и Литве. Владеет 61 гостиницей в Европе.

В начале июня 2007 года компания подписала соглашение о сотрудничестве с Hilton Hotels Corporation, владеющей более чем 2,8 тыс. отелей в 76 странах, в целях строительства в России в течение ближайших пяти лет отелей Hilton. Управлять этими отелями будет Hilton Hotels Corporation. Планируется, что партнеры построят в России порядка 35 отелей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВЕ ОТКРОУТСЯ КОРЕЙСКИЕ ОТЕЛИ

Корейцы серьезно настроены на покорение России. Так, одна из самых крупных финансово-промышленных групп Южной Кореи Lotte Group - планирует построить до пяти гостиниц в Москве и Санкт-Петербурге.

По словам заместителя генерального менеджера Lotte Hotel Moscow Джейсона Чо, сейчас Lotte Group готовится к открытию своего первого российского пятизвездочного отеля - Lotte Hotel Moscow на 304 номера в центре столицы РФ.

«Помимо пятизвездочного Lotte Hotel Moscow, мы изучаем возможность

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

строительства еще одного небольшого отеля неподалеку от Храма Христа Спасителя в Москве. В целом мы ориентируемся на строительство пяти-шести отелей в двух столицах», - отметил Чо.

В Санкт-Петербурге Lotte рассматривает два проекта - строительство отеля и торгового центра. При этом под второй проект Lotte Group уже подобрала площадку в районе Невского проспекта, а для отеля пока рассматривает разные варианты. В компании отмечают, что многое будет зависеть от успешности первого проекта Lotte Hotel Moscow. И, возможно, второй отель в Москве появится даже раньше, чем в Северной столице. Кроме того, группа думает о реализации гостиничного проекта и во Владивостоке. Первый Lotte Hotel представляет собой пятизвездный отель на Новинском бульваре с номерным фондом в 304 комнаты. В его состав войдут два ресторана, бар, конференц-комнаты, клубный этаж, фитнес-клуб, бассейн и SPA, а также трехуровневая подземная парковка.

По словам экспертов, отель удачно расположен в историческом центре города, вместе с хорошей транспортной доступностью. «В пользу проекта говорит также и инфраструктура комплекса: наличие торгового центра, конференц-залов, wellness-центра, большой парковки и т. д. Срок окупаемости будет дольше, чем инвесторы могли предположить в докризисных условиях, однако спрос на отели 5* есть», - сказала portalу Арендатор.ру Мария Василенко, руководитель департамента маркетинга Azimut Hotels Company. Кроме того, сеть универсальных магазинов Lotte Shopping недавно огласила свои планы по развитию своих магазинов на рынках Китая, России и Вьетнама.

В результате увеличения количества магазинов за пределами Кореи, выручка от них должна вырасти до 5 трлн. вон (\$4,4 млрд.). К 2018 году их должно быть уже 32 против нынешних двух. Заграничный рынок компании интересен в качестве «новой области развития», поскольку рынок Южной Кореи уже достаточно насыщен. На сегодняшний день Lotte Group реализовала только один свой проект в России - торгово-офисный центр Lotte Plaza на Новом Арбате (85 тыс. кв. м). Напомним также, что к 2012 году южнокорейская группа намерена возвести российско-корейский культурный центр, на две трети состоящий из офисов класса В+, на ул. Профсоюзная, вл. 65.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ЗАЛОГ ПРИГОДИЛСЯ

Сбербанк продает залог краснодарского девелопера в полтора раза дороже его долга. Владелец бизнес-центра «Олимпик-плаза» ООО «Вариант» не смог отдать банку 294 млн руб.

Информация о продаже помещений в «Олимпик-плазе» (15 этажей, класс А, общая площадь — 16 714 кв. м) опубликована на сайте Юго-Западного банка Сбербанка (ЮЗБ). Продаются помещения в подвале, на 1-4-м этажах, а также полностью четыре этажа (с 12-го по 15-й) без отделки. Общая площадь продаваемых офисов — 4837 кв. м, стоимость 1 кв. м — 109 000 руб. В этом же объявлении предлагается купить недостроенное здание по соседству с бизнес-центром с паркингом на 298 машино-мест (582 кв. м) и коммерческими площадями 11 719 кв. м. Указано, что заложена фундаментная плита и возведены монолитные конструкции двух ярусов. Строительство временно приостановлено, за этот объект просят 215 млн руб., сказал совладелец и гендиректор «Варианта» (застройщик обоих зданий) Сергей Бурлай.

По словам Бурлая, «Вариант» хочет расплатиться площадями «Олимпик-плазы» по кредиту Сбербанка на 300 млн руб., под который они были заложены. В марте Сбербанк взыскал с «Варианта» в Арбитражном суде Краснодарского края 294 млн руб. задолженности по кредиту, сообщается на сайте Высшего арбитражного суда (ВАС). Кредит на недостроенное здание в 203 млн руб. также давал Сбербанк и тоже взыскал деньги через суд, добавляет Бурлай. Банк продает объекты за 746 млн руб., хотя долг перед ним составляет 497 млн руб., если он по мере продажи объектов покроет долги «Варианта» по обоим кредитам, непроданное имущество вернется компании, пояснил он.

Предложение Сбербанка еще может измениться: банк настаивает, чтобы залоговые этажи шли подряд — так их проще продать, говорит Бурлай. Специалисты департамента проблемных активов ЮЗБ через пресс-службу от комментариев отказались.

«Олимпик-плазу» ввели в 2008 г., строительство обошлось в 1,5 млрд руб., среди кредиторов кроме Сбербанка были частные лица, с которыми компания уже рассчиталась, рассказывает Бурлай. Бизнес-центр строился с расчетом на продажу офисов, а не на сдачу их в аренду, уточняет он. Сейчас продано всего 10% площадей — «спрос на коммерческую недвижимость сейчас на нуле», сожалеет он.

Недостроенный объект с парковкой также интересен — проект предусматривал строительство здания в 16 этажей под офисы или гостиницу. В него планировалось вложить 1 млрд руб., говорит Бурлай.

«Помещения “Олимпик-плазы” можно было сдавать в аренду, но там нет отделки <...> Место очень востребовано — это самый центр города», — говорит гендиректор риэлторского агентства «Гудвилл» Игорь Марченко. Стоимость ежемесячной аренды в таком месте может составить 1000 руб. за 1 кв. м, до кризиса объект бы продавался по \$5000-10 000 за 1 кв. м, сейчас удобный момент купить его в расчете на будущий рост, рассуждает он.

Цена в 109 000 руб. за 1 кв. м высока на фоне отсутствия спроса, сделки в таком месте сейчас могли бы совершаться по цене 75 000 руб. за 1 кв. м, говорит гендиректор Mason Realty Group Илья Володько.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РАСПРОДАЖА ПАМЯТНИКОВ

До конца года Смольный планирует продать на торгах 17 исторических зданий, за которые рассчитывает выручить до 2,5 млрд руб.

Городское правительство 20 мая внесло изменения в программу приватизации на этот год. Список из шести зданий пополнился 17 объектами, в числе которых девять памятников федерального значения (см. таблицу) и пять — регионального (в том числе Дача Бенуа и Молочная ферма Бенуа, лютеранская церковь в Павловске, усадьба Зубовых «Отрада» в Ломоносове), говорится в постановлении правительства. Город собирается выручить за эти объекты около 2,5 млрд руб.,

пока оценка не завершена, сообщил Андрей Степаненко, директор Фонда имущества, который займется продажей объектов.

Большинство памятников сдано в долгосрочную аренду с авансированием платежей. «Совкомфлот», получивший здание Круглого рынка под реконструкцию, заплатил за аренду до 2055 г. Связаться с его представителем вчера не удалось. В прошлом году помощник гендиректора «Совкомфлота» Андрей Кечашин говорил, что его компания продолжает заниматься проектом.

Федор Лычагин, директор ЗАО «Никольские ряды», которое ведет реконструкцию Никольского рынка под гостиницу и бизнес-центр, говорит, что его компания заинтересована в приватизации объекта.

За большинство объектов из списка на приватизацию город уже успел получить арендную плату авансом, сказал представитель пресс-службы КУГИ. Одно из исключений — ЗАО «Гостиничный комплекс «Астория», добавляет он. Контрольный пакет этой компании принадлежит британскому ООО «Рокко Форте энд фэмили». По данным КУГИ, ставка аренды для здания «Астории» площадью 17 000 кв. м составляет 3,45 млн руб. в месяц. Отельер планирует арендовать здание до 1 июля 2046 г., когда истекает срок аренды, сообщила представитель «Астории» Анна Каган. От дальнейших комментариев она отказалась.

[Здание «Астории» сдается в аренду по ставке в семь раз ниже рыночной, такое обременение снижает стоимость памятника до \\$10-15 млн, подсчитал Владимир Сергунин, замдиректора департамента инвестиций петербургского офиса Colliers International.](#)

По его словам, все объекты, включенные в программу, будут интересны прежде всего арендаторам. Они привлекательны благодаря выгодному расположению, преимущественно в центре города, но их ценность снижается из-за присутствия долгосрочных арендаторов, тем более что часть объектов уже не приносит дохода, говорит эксперт.

В программу не попали здания Первого общества взаимного кредита на набережной канала Грибоедова, 13, и Санкт-Петербургского кредитного общества на пл. Островского, 7, которые КУГИ также планировал выставить на торги. Комитет судится с ФГУ «Агентство по управлению и использованию памятников

истории и культуры» за право собственности на здание по наб. канала Грибоедова, 13, говорится на сайте Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти. Решения о приватизации здания на пл. Островского, 7, пока нет, сообщил представитель пресс-службы КУГИ.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ПО ОБРАЗУ НОВОЙ ГОЛЛАНДИИ

К осени в Петербурге будет объявлен конкурс на развитие Ново-Адмиралтейского острова

Масштабный инвестиционный проект комплексного развития территории планируется реализовать еще на одном острове в Петербурге. Ново-Адмиралтейский остров площадью в два раза больше Новой Голландии отдадут под жилую и общественно-деловую застройку. Конкурс по выбору инвестора городские власти объявят до осени, а рамочное соглашение с «Адмиралтейскими верфями», которые сейчас занимают остров, должно быть подписано через две недели. На острове можно возвести до 200 тыс. кв. м недвижимости, а затраты составят не менее 400 млн долл., полагают специалисты. Правительство Петербурга 27 мая выпустило распоряжение о создании рабочей группы для координации проекта развития Ново-Адмиралтейского острова, сообщается на официальном сайте городской администрации. В состав группы вошли представители города, «Адмиралтейских верфей», Объединенной судостроительной корпорации, сопредседателями стали вице-губернаторы Юрий Молчанов и Алексей Сергеев.

В сентябре 2009 года концепция застройки острова, разработанная НИПЦ генерального плана, была представлена на суд Градостроительного совета и вызвала серьезные споры. На острове предлагалось возвести более 100 тыс. кв. м жилья и около 70 тыс. кв. м общественно-деловых строений. Тогда главный архитектор Петербурга Юрий Митюрёв не исключил возможность проведения международного архитектурного конкурса. В апреле 2010 года он назвал сроки его начала — май 2010 года.

Как сообщил РБК daily Антон Бучнев, координатор рабочей группы, заместитель председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам администрации

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

Санкт-Петербурга, в настоящее время идет подготовка трехстороннего рамочного соглашения между городом, «Адмиралтейскими верфями» и Объединенной судостроительной корпорацией о реализации инвестиционного проекта развития острова. «Параметры его общественно-деловой и жилой застройки будут определены только после разработки проекта планировки территории и архитектурной концепции», — отмечает г-н Бучнев. В комитете по градостроительству и архитектуре отмечают, что данных о работах над проектом планировки и межевания территории нет. По словам г-на Бучнева, после подписания соглашения будет проведена рыночная оценка имущества «Адмиралтейских верфей» и оценены затраты на переезд. Получить комментарии от предприятия вчера не удалось.

По сведениям источника в Смольном, трехстороннее соглашение может быть подписано в ближайшие две-три недели. В документе будет отмечена договоренность о переводе с участием инвестора производственных мощностей верфей на площадку в Кронштадте, а также о том, что в первую очередь будет реализован проект строительства нового моста через Неву. Переправу планировалось начать строить в 2010 году и завершить в 2012 году. По данным источника, архитектурный конкурс может быть объявлен «самое раннее до начала осени», однако будет это открытая или закрытая форма, пока неясно. Ново-Адмиралтейский остров ограничен реками Мойкой, Пряжкой и Большой Невой, его площадь — 16 га, что в два раза больше острова Новая Голландия, проект развития которого сейчас заморожен. Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова отмечает, что примерно 50% Ново-Адмиралтейского острова занимают охраняемые объекты исторического наследия — строения ангарного типа, которые можно приспособить под деловую функцию. «На оставшейся территории при существующих высотных ограничениях можно построить порядка 45 тыс. кв. м жилья», — говорит она. Ряд аналитиков полагают, что на острове реально возвести и до 400 тыс. кв. м недвижимости, инвестиции эксперты оценивают в 130—400 млн долл. По расчетам GVA Sawyer, которая разрабатывала концепцию застройки территории Матисова и Ново-Адмиралтейского островов в 2008 году, завершится проект примерно в 2021 году.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗЕМЛИ МНОГО — ПРОДАВАТЬ НЕКОМУ

«Охта Групп» два года не может продать участок на Волхонском шоссе

«Охта Групп», на днях запустившая масштабный проект развития территории тракторного завода в Петрозаводске, до сих пор пытается продать участок в 11 га на Волхонском шоссе, где собиралась построить логистический комплекс. В компании заявляют, что претенденты на землю есть. Эксперты называют решение компании правильным и считают, что выручить за землю «Охта Групп» сможет в полтора-два раза больше потраченного. Но с поиском покупателей будут большие проблемы.

Решение о продаже участка в 15 га на Волхонском шоссе, который «Охта Групп» купила в 2007 году для строительства логистического комплекса, было принято до начала российской фазы кризиса, говорит заместитель председателя правления «Охта Групп» Дмитрий Киселев. «Уже тогда мы посчитали, что слегка опоздали с выходом на рынок складской недвижимости, он на какое-то время перенасыщен», — отмечает он. К концу 2009 года компании удалось продать только 4 га, остальные 11 га пока не проданы.

По его словам, спрос на эту землю «достаточно большой», однако конкретных договоренностей с покупателями пока не достигнуто. «Спрос оживляется, мы надеемся, что продадим участки, причем не исключено, что за немного большую цену, чем заплатили изначально», — добавляет г-н Киселев. Он поясняет, что, несмотря на кажущийся большой объем предложения, участков с нормальной транспортной доступностью, инженерным обеспечением и нормальным статусом земли в действительности совсем не много. «Достаточно только сельскохозяйственных земель», — отмечает он.

Эксперты называют решение компании о продаже земли правильным. По словам руководителя отдела проектного брокериджа Astera St.Petersburg Ольги Земцовой, рынок складской недвижимости в Петербурге больше всего пострадал от кризиса и сейчас находится в глубокой стагнации. Некоторые складские комплексы на данный момент заполнены на 10—15%, подчеркивает генеральный директор Knight Frank Saint-Petersburg Олег Барков.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1-2 июня, № 74

«Раньше 2013 года нет смысла вводить новые большие проекты», — говорит независимый эксперт рынка недвижимости Борис Юшенков. По данным Colliers International, в ближайшем окружении Волхонского шоссе функционируют складские комплексы общей площадью более 100 тыс. кв. м.

Стоимость покупки участка в 2007 году аналитики оценивают в пределах 30—50 долл. за 1 кв. м. При этом заместитель директора департамента складской, индустриальной недвижимости и земли Венера Лаухина отмечает, что уже в 2008 году цена подобных земель позиционировалась в диапазоне 80—120 долл. за 1 кв. м и, несмотря на кризис, цена продажи может быть выше как минимум в полтора-два раза. Г-жа Лаухина добавляет, что потенциальных покупателей, готовых приобрести крупные объекты, на сегодняшний день немного. В свою очередь г-н Юшенков добавляет, что продать землю по цене, за которую она была приобретена, сейчас можно только конечному потребителю, производителю, но «его еще надо поискать», а небольшими лотами на Волхонском шоссе продавать участки некому.

◆ [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](#)