

## Offices / General

### ВТБ хватит 20%

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) в пятницу сообщила, что одобрила ходатайство ВТБ о приобретении 100% акций ЗАО «Дон-строй инвест». На балансе этого ЗАО консолидированы все жилые проекты девелопера «Дон-строй».

### Немцы ушли

На российском рынке коммерческой недвижимости сорвалась крупнейшая сделка. Немецкий инвестфонд KanAm не стал покупать многофункциональный комплекс Vivaldi Plaza рядом с Павелецким вокзалом.

### Сколково начнет разрастаться через 3 года

На территории будущего инновационного центра "Сколково" через три года должны появиться первые постройки. С таким заявлением выступил глава фонда "Сколково" Виктор Вексельберг.

## Retail

### Гипермаркет в стиле «Рио»

До конца года компания компания «Седьмой континент» планирует открыть 11 новых магазинов на территории Москвы и Московской области.

## Hotel

### В Москве падают цены на гостиничные номера

Столица РФ стала лидером среди городов мира по падению цен на гостиничные номера за год - с июля 2009 года по июль 2010 года.

## Regions

### Битва на Марсовом поле

Отельный проект братьев Зингаревичей под угрозой. Арендатор переданного им здания оспаривает в суде расторжение договора аренды.

### Цена «Белых ночей»

Администрация Петербурга выставила на торги здание бизнес-центра «Белые ночи», которое до 2044 г. арендует компания, дружественная вице-губернатору Юрию Молчанову.

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

### **ВТБ ХВАТИТ 20%**

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) в пятницу сообщила, что одобрила ходатайство ВТБ о приобретении 100% акций ЗАО «Дон-строй инвест». На балансе этого ЗАО консолидированы все жилые проекты девелопера «Дон-строй».

Но пока банк решил приобрести только до 20% капитала девелопера, сообщил представитель пресс-службы ВТБ. «ВТБ обращался с ходатайством в ФАС с целью обеспечения возможности дальнейшей покупки любого объема акций «Дон-строй инвест», — объяснил представитель пресс-службы банка. 20% составят в равных долях акции основателей компании Максима Блажко и Дмитрия Зеленова, говорит близкий к ним источник. Связаться с ними не удалось.

Ранее ВТБ планировал получить контрольный пакет в «Дон-строй инвесте» (занимается жилыми объектами «Дон-строя»): в прошлом году банк и компания сообщили, что ВТБ получит 50% плюс 1 акция «дочки» девелопера. Но планы изменились. «У нас был опцион на покупку 51% акций компании, но мы не воспользовались, решив, что сейчас создана оптимальная система управления», — говорит представитель ВТБ. По его словам, обновлен менеджмент компании, а «финансовая поддержка со стороны ВТБ будет способствовать в должной мере выполнению обязательств компании как перед ВТБ, так и перед другими акционерами девелопера».

Забрать долю в компании в счет долгов ВТБ решил год назад. По словам близких к банку источников, задолженность девелопера оценивалась в 80 млрд руб. Сейчас «Дон-строй» возводит 11 жилых проектов в разной стадии готовности общей площадью около 3 млн кв. м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НЕМЦЫ УШЛИ

*На российском рынке коммерческой недвижимости сорвалась крупнейшая сделка. Немецкий инвестфонд KanAm не стал покупать многофункциональный комплекс Vivaldi Plaza рядом с Павелецким вокзалом*

KanAm Grund-Kapitalanlage-gesellschaft отказался от покупки Vivaldi Plaza (110 000 кв. м) у компании «Открытие-недвижимость», рассказали два представителя консалтинговых компаний. Старший управляющий директор ФК «Открытие» Дмитрий Минц говорит, что договор с KanAm был расторгнут еще в начале года. «У фонда были определенные ожидания в плане высоких ставок капитализации на объекты недвижимости в России по сравнению с другими странами Европы. Но с началом кризиса европейские ставки подтянулись к российским, и заинтересованность фонда в нашей стране резко снизилась», — объясняет Минц. Заданные представителю KanAm вопросы остались без ответа. С официального сайта фонда вся информация о его проектах в России исчезла.

Vivaldi Plaza — многофункциональный комплекс на Кожевнической улице. Он включает офисную часть и гостиницу Marriott Courtyard («4 звезды»). Строительство завершено, идут отделочные работы. Общий объем инвестиций в проект, по данным Минца, составил \$450 млн. Выход фонда на российский рынок был громким. KanAm объявил о приобретении офисной части в Vivaldi Plaza за \$900 млн — на момент объявления эта сделка была крупнейшей в российской коммерческой недвижимости. Затем KanAm договорился купить офисный комплекс Citydel на Земляном валу за \$600 млн. С началом кризиса аппетиты уменьшились: фонд договорился с «Открытие-недвижимостью» о 20-25%-ной скидке на Vivaldi Plaza, а от покупки Citydel отказался. После отказа от проекта Vivaldi Plaza проектов в России у KanAm не осталось.

«Учитывая, что ставки капитализации в странах Европы действительно выросли, KanAm разумнее инвестировать в местный рынок, который они знают гораздо лучше и где риски меньше. В таких условиях тратить такие деньги на Россию не оправданно», — говорит директор отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle Наталья Тишендорф.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СКОЛКОВО НАЧНЕТ РАЗРАСТАТЬСЯ ЧЕРЕЗ 3 ГОДА**

На территории будущего инновационного центра "Сколково" через три года должны появиться первые постройки. С таким заявлением выступил глава фонда "Сколково" Виктор Вексельберг.

"По нашим предварительным, подчеркиваю, предварительным планам, первые физические объекты должны появиться на территории года через три", - сказал Вексельберг.

Совсем скоро должен закончиться предварительный квалификационный отбор архитектурного конкурса на лучшую концепцию строительства "Сколково". В настоящий момент уже подано более десяти заявок от разных компаний, из которых будут выбраны пять для участия в основном конкурсе. А к концу года мы выберем победителя, который создаст архитектурную концепцию "Сколково". Предполагается, что конкурс будет максимально публичным и прозрачным.

Ранее специалисты рынка недвижимости отмечали, что вокруг предполагаемого центра «Сколково» профессионально развитой коммерческой недвижимости не существует. В будущем для удобства жителей, постоянно проживающих и работающих на территории наукограда, потребуется 80 - 100 тыс. кв. метров площадей коммерческой недвижимости разного назначения. Такая необходимость связана с тем, что научный центр станет градообразующим предприятием, но как показывает практика, к нему начнут подтягиваться смежные отрасли, будут возникать новые идеи и технологии.

По прогнозам экспертов «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость», для комфортного проживания жителей нового города потребуется минимум 20 тыс. кв. м качественных торговых площадей, т.е. современный торговый центр с развлекательной зоной. Кроме того, магазины шаговой доступности, 3-4 ресторана, спортивные сооружения, предприятия сферы обслуживания, ОЗС, стоянки для автотранспорта и пр.

В результате «Сколково» может стать первым мини-городом Подмосковья постсоветских времен, который будет создан практически на пустом месте. Как сообщала раньше компания «МИЭЛЬ», для 40-тысячного населения города нужно возвести минимум 1 млн кв.м. жилья.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 августа, № 103

"Учитывая особую роль проекта в реализации инновационного развития экономики РФ, мы полагаем, что фактические сроки строительства будут соответствовать заявленным. При отборе архитектурных компаний для такого нестандартного проекта целесообразно учитывать наличие опыта работы архитекторов по проектам крупномасштабного девелопмента с разными функциональными составляющими, также крайне важно наличие опыта в России. По нашему мнению, синергия международного опыта и понимание локального рынка позволит создать правильный продукт", - рассказали Финам.Инфо в компании Colliers International.

◆ [Finam.info](http://Finam.info)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ГИПЕРМАРКЕТ В СТИЛЕ «РИО»**

До конца года компания компания «Седьмой континент» планирует открыть 11 новых магазинов на территории Москвы и Московской области. Ритейлер запустит три гипермаркета «Наш гипермаркет» и девять супермаркетов «Седьмой континент». Два гипермаркета начнут работать на площадках торгово-развлекательных центров «Рио» в Подмосковье. Еще один «Наш гипермаркет» осенью начнет работу в подмосковном городе Обнинске.

На конец августа запланировано открытие гипермаркета в Реутове в ТРЦ «Рио», который расположен на МКАДе, на пересечении Носовихинского шоссе и шоссе Энтузиастов. Общая площадь магазина составит около 10 000 кв.м. В октябре должен открыться «Наш гипермаркет» в ТРЦ «Рио» в г. Иваново на Кохомском шоссе. Общая площадь магазина – 10 800 кв.м.

Компанией, управляющей торговыми центрами «Рио» является ГК «Ташир». Девелопер не разглашает арендные ставки и срока договора, но отмечает, что работает с компанией «Седьмой континент» с 2005 г. Первый «Наш гипермаркет» на территории торгово-развлекательного центра «Рио» открылся в Москве в 2005 г. на Большой Черемушкинской.

«Наш гипермаркет» - сильный якорь, генерирующий стабильные покупательские потоки. ГК «Ташир» и «Седьмой континент» вместе завоевывали лояльность потребителя, и сегодня в сознании многих, как показывают маркетинговые опросы, они идут в четкой ассоциативной связке», - рассказала Retailer.RU Ирина Каграманова, директор по внешним связям ГК «Ташир».

«ГК «Ташир» и компания «Седьмой континент» долго работают вместе, и как показывает опыт, это сотрудничество взаимовыгодное с финансовой стороны. Арендные ставки на помещения в Реутове и Иваново могут варьироваться от \$160 до 220 плюс НДС и эксплуатационные расходы на один квадратный метр в год. Как правило, в разных торговых центрах разные ритейлеры, и каждый девелопер может привлекать разных «сетевиков». Случай с сотрудничеством

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 августа, № 103

вышеперечисленных компаний - это хорошее исключение, подтверждающее правило», - считает Илья Шуравин, партнер S. A. Ricci in association with King Sturge.

Всего с начала года ритейлер запустил три новых объекта сети «Седьмой континент» в Москве. Последний супермаркет открылся в конце июля на Коровинском шоссе в Москве. Торговая площадь магазина составила 800 кв. м. Ассортимент насчитывает свыше 15 000 SKU.

◆ [Retailer.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **В МОСКВЕ ПАДАЮТ ЦЕНЫ НА ГОСТИНИЧНЫЕ НОМЕРА**

Столица РФ стала лидером среди городов мира по падению цен на гостиничные номера за год - с июля 2009 года по июль 2010 года.

За год номера в московских отелях подешевели на 13,31% - до €134 за ночь. Вместе с тем, сильнее всего за год подорожали гостиницы в Рио-де-Жанейро - на 44,57% - до €143,6 за ночь.

Городом с самыми дорогими отелями оказался Нью-Йорк. В июле стоимость ночи в нью-йоркской гостинице обходилась в €194. На втором месте в рейтинге расположилась столица Великобритании. Постояльцам отелей в Лондоне в июле приходилось отдавать за ночь €146. На третьем месте оказался Стокгольм, где ночь в гостинице в июле обходилась в районе €145, а на четвертом Цюрих и €144 за ночь в отеле, РИА Новости – Недвижимость.

Однако ранее британская компания Hogg Robinson Group сообщала, что, несмотря на стабильное снижение цен на гостиничные номера в этом году, Москва в первом полугодии 2010 года стала самым дорогим городом в мире по их стоимости. В среднем проживание в столичных отелях обходилось в январе - июне в 256 фунтов в день.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **БИТВА НА МАРСОВОМ ПОЛЕ**

*Отельный проект братьев Зингаревичей под угрозой. Арендатор переданного им здания оспаривает в суде расторжение договора аренды*

Петербургское правительство 4 мая передало здание на Марсовом поле, 1, ООО «Лотос отели», которое контролируют совладельцы лесопромышленной группы «Илим» Борис и Михаил Зингаревичи. Компания должна заплатить за права обустроить в нем отель 30 млн руб. в бюджет Петербурга, а также за четыре года и 10 месяцев инвестировать в его реконструкцию не менее 3,2 млрд руб., говорится в постановлении. Площадь здания — 24 756 кв. м. До 2013 г. его арендует Северо-Западная энергетическая управляющая компания (СЗЭУК). Договор с ней согласно постановлению должен быть расторгнут.

Но 5 августа СЗЭУК подала в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск к правительству Петербурга, его рассмотрение назначено на 13 октября. По словам гендиректора СЗЭУК Андрея Чечеватова, компания требует признать постановление незаконным. В июле компания получила уведомление от КУГИ о расторжении арендного договора, но считает, что ведомство нарушило его условия, объяснил он. Досрочное расторжение возможно в случае реконструкции здания, но только при наличии согласованного проекта, а городские власти его не предъявили, утверждает Чечеватов.

Часть помещений до конца года в субаренде у Территориальной генерирующей компании № 1 (ТГК-1). Если расторгнуть арендный договор с администрацией немедленно, у ТГК-1 не будет правовых оснований занимать здание, объясняет Чечеватов. До конца года ТГК-1 собирается переехать в бизнес-центр «Арена-холл» на пр-те Добролюбова, говорил в июле ее гендиректор Борис Вайнзихер. Переезд запланирован на август — октябрь, сообщается на сайте компании.

Здание перешло в собственность КУГИ в мае 2009 г. после разграничений прав на памятники между Смольным и федеральными властями. Договор аренды с СЗЭУК заключало Министерство имущественных отношений РФ через Агентство по

управлению и использованию памятников истории и культуры, говорит представитель имущественного блока Смольного. Уведомив СЗЭУК о расторжении договора, КУГИ действует в соответствии с законом, передал через пресс-службу председатель комитета Дмитрий Куракин, отказавшись от подробных комментариев.

В стандартных договорах аренды, утвержденных еще в 90-х гг., предусматривалось одностороннее расторжение при условии «постановки здания на реконструкцию», рассказал председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Эта неуточненная формулировка на протяжении 10 лет была поводом для судебных споров арендаторов с КУГИ, но арбитраж вставал на сторону чиновников, полагая, что постановления правительства города достаточно для расторжения договоров, говорит Чичканов.

Инвестор не может начать проектирование до получения соответствующего разрешения, считает совладелец «Лотос отелей» Борис Зингаревич. Урегулировать спор с арендатором власти должны самостоятельно, говорит он. По его словам, компания планирует инвестировать в реконструкцию здания на Марсовом поле \$150-200 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЦЕНА «БЕЛЫХ НОЧЕЙ»**

*Администрация Петербурга выставила на торги здание бизнес-центра «Белые ночи», которое до 2044 г. арендует компания, дружественная вице-губернатору Юрию Молчанову*

Фонд имущества назначил на 6 октября аукцион по продаже лота, включающего здание площадью 6628 кв. м на Малой Морской улице, 23, и участка в 1539 кв. м, стартовая цена — 275 млн руб., сообщил представитель пресс-службы фонда.

Здание до 2044 г. передано в аренду ЗАО «Гоголя, 23», эта компания авансировала арендные платежи до конца срока аренды на сумму \$2,6 млн, сообщили в фонде.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 августа, № 103

«Гоголя, 23» рассматривает возможность участия в торгах, но это не обязательно, ведь у компании и так есть права на здание, говорит гендиректор компании Анастасия Василевская. По ее словам, покинуть объект арендатор не собирается. Договор аренды кроме внесения платежей предусматривал инвестиции в реконструкцию здания, рассказывает Василевская. Объем вложений не раскрывает.

Василевская возглавляет также ООО «Хенри Чичестер», которое управляет «Белыми ночами» и, по данным «СПАРК-Интерфакса», принадлежит кипрскому офшору «Хенри проперти холдингз лимитед». Этому же офшору на 50% принадлежит ООО «Редженси пропертиез», которое тоже возглавляет Василевская. Совладельцами «Редженси пропертиез», по данным СПАРК, являются Татьяна Молчанова (45%) и Олег Сумбаев (5%). Татьяна Молчанова — супруга вице-губернатора Петербурга Юрия Молчанова и, по данным СПАРК, соучредитель основанного им ООО «Бизнеслинк». Информация о том, что принадлежит ему и его супруге, указана в декларациях о доходах, передал Молчанов через пресс-службу.

Стартовая цена для такого здания невысока, без обременений в виде долгосрочного договора аренды его стоимость могла бы вырасти в три раза, но в ходе торгов цена тоже может повыситься в полтора-два раза, говорит Николай Казанский, гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург». Объект интересен прежде всего нынешнему владельцу, однако, вполне возможно, найдутся и другие покупатели, рассчитывающие на изменение условий аренды, полагает эксперт.

◆ [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](#)