

Offices /
General**Банку требуются строители**

Как стало известно «Ведомостям», банк ВТБ создает крупнейшую в России девелоперскую компанию для управления доставшимися ему в кризис активами.

Донья-строй

Алена Дерябина из ВТБ возглавила девелоперскую компанию Максима Блажко.

Warehouse**Raven Russia продает московский логистический комплекс за \$42 млн**

Британская компания Raven Russia подписала соглашение о продаже логистического комплекса "Балтия", расположенного недалеко от МКАД.

Hotel**Park Inn открылся в Великом Новгороде**

The Rezidor Hotel Group открыла гостиницу Park Inn Великий Новгород.

Regions**«Елисейевский» снова сдается**

Городская администрация выставила на торги право аренды помещений Елисейевского магазина на Невском проспекте. Начальная ставка — 12 514 руб. за 1 кв. м в год — намного ниже рыночной. Примерно столько же платил в бюджет прежний арендатор, в мае подавший иск о своем банкротстве

Санкт-Петербург. Торговая недвижимость «оттаивает»

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга начинает оживать. Эксперты говорят об оттепели: постепенно размораживаются приостановленные проекты, спрос оживляется, а заполняемость растет.

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

БАНКУ ТРЕБУЮТСЯ СТРОИТЕЛИ

Как стало известно «Ведомостям», банк ВТБ создает крупнейшую в России девелоперскую компанию для управления доставшимися ему в кризис активами

О том, что ВТБ набирает персонал в девелоперскую компанию, которая создается для консолидации всех строительных активов банка, «Ведомостям» рассказали два строителя, являющихся клиентами банка. По словам одного из них, создание новой структуры и подбор персонала курирует вице-президент банка Павел Косов, отвечающий за кредитование девелоперов. Уже набрали 40-50 человек, уточняет собеседник «Ведомостей». Эту информацию подтвердили топ-менеджер ВТБ и менеджер одного из подразделений банка. По оценке одного из них, новая компания может стать крупнейшим девелопером в России, если к ней присоединят и активы девелоперской «дочки» банка — ЗАО «ВТБ-девелопмент». Пресс-служба банка не подтвердила информацию об этом новом холдинге. Универсальная управляющая компания создается на базе ООО «ДКС» (ранее входило в «Дон-строй»), туда и нанимают людей, знает близкий к ВТБ источник. По его словам, со временем она должна получить функцию технического заказчика для многих проектов ВТБ, т. е. будет заниматься организацией и сопровождением непосредственно строительства.

В результате кризиса банку достались активы строительных компаний, не сумевших расплатиться по кредитам. Так, ВТБ за 60 руб. приобрел 51% «Системагалс», задолжавшей банку 23,5 млрд руб., и контрольный пакет футбольного клуба «Динамо» вместе с проектом строительства нового стадиона и многофункциональных центров на 937 000 кв. м. В стадии оформления и передача банку 50% плюс 1 акция ЗАО «Дон-строй инвест», владеющего всеми жилищными проектами холдинга «Дон-строй». Кроме того, банку досталось 1200 га земли в Одинцовском районе. «Рано или поздно мы объединим эти проекты в единую систему управления, сейчас прописываем финансовую модель, которая будет готова в сентябре», — рассказывал в интервью «Коммерсанту» президент банка Андрей Костин. Окончательного решения на счет новой структуры еще нет, указывает топ-менеджер ВТБ, хотя включение в нее «ВТБ-девелопмента» выглядит логично. Эта компания управляет строительными проектами в Петербурге, в

которые ВТБ инвестировал средства еще до кризиса. «Если просуммировать все активы, то по объему земли и проектов это будет крупнейшая компания», — считает старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский. В отличие от таких крупных компаний, как «СУ-155» и группа ПИК, которые строят жилье, у ВТБ будут проекты в разных сегментах — офисы, жилье, торговые комплексы и т. д.

Управляющий директор компании «Алур» Михаил Уринсон не видит смысла в создании новой структуры, достаточно единого центра управления проектами, считает он. Укрупненная структура может стать неповоротливой, добавляет близкий к ВТБ источник, — объекты в залогах разные и требуют разного управления. К тому же организационно слить все активы в новую компанию будет сложно, продолжает Уринсон, ведь и у «Система-галс», и у «Дон-строй инвеста» есть другие совладельцы. Нужна продуманная стратегия создания холдинга, необходимо оценить все активы, понять, что с ними можно делать и во что их превратить, а для этого потребуется профессиональная управленческая команда, говорит исполнительный директор Cushman & Wakefield Кирилл Попов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОНЬЯ-СТРОЙ

Алена Дерябина из ВТБ возглавила девелоперскую компанию Максима Блажко

Гендиректором ЗАО "Дон-строй инвест" (в собственности — около 3 млн кв. м строящегося и готового жилья) назначена вице-президент ВТБ Алена Дерябина. Долг девелопера перед банком достигает \$2,7 млрд, чтобы погасить его владельцам компании Максиму Блажко и Дмитрию Зеленову, возможно, придется отдать весь этот бизнес ВТБ. Госпожа Дерябина уже входит в совет директоров девелоперской компании "Система-Галс", 51% которой также достался ВТБ за долги.

О назначении госпожи Дерябиной со 2 августа сообщила группа "Дон-строй", пресс-служба ВТБ подтвердила это. Она сменила другого ставленника ВТБ Андрея Багаева (работал, в частности, экспертом управления нефинансовых активов банка), который руководил "Дон-строй инвестом" около трех месяцев. До

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 августа, № 96

появления господина Багаева оперативным управлением компанией занимался один из владельцев — Максим Блажко.

ВТБ намерен контролировать компанию, задолжавшую ему около 80 млрд руб. (примерно \$2,7 по текущему курсу ЦБ). В интервью "Ъ" от 4 июня президент ВТБ Андрей Костин не опроверг этот размер долга. Еще осенью 2009 года стало известно, что ВТБ заберет 50% плюс одну акцию "Дон-строй инвести", в феврале 2010-го Федеральная антимонопольная служба дала разрешение на совершение этой сделки, но она все еще не закрыта. Летом источники "Ъ" рассказывали, что банк готов приобрести весь "Дон-строй инвест" (см. номер от 23 июня). Вчера пресс-служба ВТБ отметила, что "стороны определяют структуру акционерного капитала ("Дон-строй инвести".— "Ъ") в рамках реструктуризации задолженности" девелопера.

Госпожа Дерябина уже является членом совета директоров ОАО "Система-Галс", 51% акций которого принадлежит ВТБ. ""Дон-строй инвест" и "Система-Галс" работают в разных сегментах, и работа менеджеров ВТБ в управляющих органах обеих компаний не приводит к конфликту интересов",— уверяют в пресс-службе банка.

В "Дон-строй инвести" Алена Дерябина планирует в первую очередь наладить контроль над сроками строительства нового жилья. По собственным оценкам компании, ее девелоперский портфель достигает 3 млн кв. м. К осени девелопер планирует разморозить продажи квартир, которые были приостановлены на время аудита со стороны ВТБ. Появление нового топ-менеджмента из числа кредиторов говорит о том, что банк намерен контролировать не только финансовые потоки, но и распределение контрактов между подрядчиками, отмечает гендиректор "Пробизнес девелопмента" Дмитрий Ковальчук. По его словам, именно эта статья расходов в девелоперском бизнесе является самой непрозрачной и требует жесткого контроля.

Такой контроль над девелоперскими проектами другой компании господ Блажко и Зеленова — ООО "ДС Девелопмент" (строит коммерческую недвижимость; размер портфеля — около 1 млн кв. м) практически получил Сбербанк. Долг бизнесменов перед этим госбанком — около 20 млрд руб. (примерно \$660 млн по текущему курсу). В частности, сейчас банк сам отбирает подрядчиков для строительства многофункционального центра "Оружейный" (152 тыс. кв. м), сообщил "Ъ" источник в Сбербанке. Этот проект, возможно, достанется банку в результате

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 августа, № 96

реструктуризации долга, как уже и построенный бизнес-центр NordStar Tower (147 тыс. кв. м). Правда, бизнес-центр "ДС Девелопмент" планирует продать самостоятельно за 13,6 млрд руб. и погасить часть долга (см. "Ъ" от 20 июля).

Финансовые показатели "Дон-строй инвеста" и "ДС Девелопмента" самими компаниями не раскрываются. По данным "СПАРК-Интерфакса", в 2008 году их выручка составила 69,6 млн руб. и 493,5 млн руб. соответственно. При этом застройщик жилой недвижимости получил чистый убыток в размере 17,8 млн руб., а коммерческой — чистую прибыль 20,97 млн руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

RAVEN RUSSIA ПРОДАЕТ МОСКОВСКИЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ЗА \$42 МЛН

Британская компания Raven Russia подписала соглашение о продаже логистического комплекса "Балтия", расположенного недалеко от МКАД.

Сумма сделки - \$42 млн, говорится в сообщении Raven.

Покупатель - кипрская Casebre Holdings Limited, чьи интересы она представляет, Raven не сообщила.

Логистический комплекс "Балтия" площадью 28 тыс. кв. м. был приобретен Raven в 2005 году, он полностью сдан арендаторам. В 2009 г. "Балтия" принесла компании \$3 млн операционной прибыли.

После выплаты кредитов в размере \$22,3 млн, обеспеченных правами на "Балтию", доход Raven от сделки составит \$19,7 млн.

Raven Russia, специализирующаяся на строительстве логистических комплексов в России, по итогам 2009 года получила чистый убыток в размере \$28,76 млн против \$56,67 млн убытка за 2008 год.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

PARK INN ОТКРЫЛСЯ В ВЕЛИКОМ НОВГОРОДЕ

The Rezidor Hotel Group открыла гостиницу Park Inn Великий Новгород. После ребрендинга бывшая гостиница Veresta Palace Hotel на 225 номеров теперь входит в сеть отелей Park Inn. «После открытия отеля наше портфолио гостиниц Park Inn в России и СНГ насчитывает 25 действующих и строящихся отелей, что демонстрирует нашу заинтересованность в этом перспективном регионе», - комментирует Курт Риттер, Президент и Генеральный директор компании Rezidor. «Мы очень рады возможности сотрудничать с одной из крупнейших в мире гостиничных сетей. Опыт The Rezidor Hotel Group позволит значительно улучшить экономическую составляющую и качество данного проекта. Я уверен, что это только первый шаг в установлении долгосрочных партнерских отношений между нашими компаниями, так как в течение ближайших пяти лет мы планируем занять одну из лидирующих позиций на рынке гостиничной недвижимости России», - добавляет Денис Гирько, генеральный директор ГК «Эффективные Инвестиции», которой принадлежит гостиница.

В дополнение к 225 номерам гостиница Park Inn Великий Новгород предлагает гостям круглосуточный ресторан и бар, три конференц-зала, переговорные комнаты и оздоровительный центр с бассейном, саунами и тренажерным залом. Гостиница была построена в 1991 году и стала одним из первых отелей международного уровня, открытых после распада Советского Союза. В 2006 году гостиница была модернизирована.

Великий Новгород расположен на главной автомобильной магистрали, связывающей Москву и Санкт-Петербург, и является популярным местом отдыха жителей обоих мегаполисов. Город также служит ключевой остановкой для туристических групп, путешествующих по городам «Золотого Кольца». Великий Новгород – административный и образовательный (здесь находится Университет Ярослава Мудрого) центр Новгородской области. Город также является одним из развитых центров химической промышленности. Все это делает Великий Новгород привлекательным не только туристам, но и для представителей бизнеса.

The Rezidor Hotel Group - одна из самых быстро растущих и динамичных компаний в мировой гостиничной индустрии. Портфель группы насчитывает порядка 400 действующих и строящихся отелей на 86 300 номеров в 60 странах. Группа Rezidor

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 августа, № 96

управляет брендами Radisson Blu Hotels & Resorts, Regent Hotels & Resorts, Park Inn и Country Inns & Suites в Европе, на Ближнем Востоке и Африке. С ноября 2006 года Rezidor зарегистрирована на Стокгольмской Фондовой Бирже. Крупнейшим держателем акций компании является Carlson Companies. Головной офис компании Rezidor находится в Брюсселе (Бельгия).

Группа компаний «Эффективные инвестиции» была образована в 2006 году. Компания специализируется на инвестициях в коммерческую и жилую недвижимость, гостиничный бизнес, финансовый рынок, а также на приобретении акций других компаний. Компания постоянно рассматривает возможности по финансированию инвестиционных проектов на стадии "Start Up".

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«ЕЛИСЕЕВСКИЙ» СНОВА СДАЕТСЯ

Городская администрация выставила на торги право аренды помещений Елисеевского магазина на Невском проспекте. Начальная ставка — 12 514 руб. за 1 кв. м в год — намного ниже рыночной. Примерно столько же платил в бюджет прежний арендатор, в мае подавший иск о своем банкротстве

Торги запланированы на 15 сентября, информация о них опубликована в последнем выпуске «Вестника Фонда имущества». Лот из трех помещений на Невском, 56, включает подвал площадью 455 кв. м и два нежилых помещения: 417 кв. м на первом этаже здания и 128 кв. м на втором этаже. В подвале должно быть кафе, на втором этаже — административное помещение, а на первом этаже арендатор обязан открыть «торгово-дегустационный зал для реализации продовольственных товаров премиум-класса», говорится в материалах к аукциону. Стартовая величина годовой арендной платы — 12,5 млн руб., шаг аукциона — 625 727 руб., сумма задатка — 2,5 млн руб.

По условиям участвовать в конкурсе могут лишь субъекты малого и среднего бизнеса, имеющие право на поддержку властей, говорит представитель КУГИ. Согласно ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» на такую поддержку не могут рассчитывать, например, банки, страховые и финансовые компании, а также иностранные компании. К среднему бизнесу относятся компании с оборотом до 1 млрд руб. в год.

Помещения на Невском, 56, были в 2008 г. внесены в Фонд поддержки малого и среднего предпринимательства, они не подлежат выкупу, рассказал представитель КУГИ. В этот фонд включены помещения площадью до 500 кв. м, расположенные на центральных магистралях и имеющие вход с улицы, они не подпадают под действие закона, позволяющего предпринимателям, арендующим помещения свыше трех лет, выкупать их целевым назначением, добавляет собеседник «Ведомостей».

В 90-е гг. бывший гастроном общей площадью 3249 кв. м до 2044 г. арендовало у города ЗАО «Елисеевский магазин». В 2001-2002 гг. арендатор выкупил 2252 кв. м.

С апреля 2007 г. «Елисеевский магазин» перестал платить, сообщали ранее в КУГИ. Ставка аренды была 12 557 руб. за 1 кв. м в год. В прошлом году администрация Петербурга через суд расторгла договоры аренды с ЗАО «Елисеевский магазин». В мае 2010 г. компания подала в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск о собственном банкротстве, в июле суд ввел в ней процедуру наблюдения.

Решение о расторжении договора с предыдущим арендатором — ЗАО «Елисеевский магазин» — вступило в силу, помещения полностью освобождены, говорит представитель КУГИ. Здание является памятником федерального значения, поэтому все действия арендатор должен согласовывать с КГИОП. Победитель торгов должен в течение двух лет произвести работы по сохранению объектов по фасаду, в течение года — по внутренним элементам, говорится в условиях конкурса.

Ресторанный холдинг Ginza Project будет участвовать в аукционе, сообщил вчера совладелец компании Вадим Лапин, отказавшись от дальнейших комментариев. Ранее Лапин говорил, что в его планах открыть на Невском, 56, продуктовый бутик. Французская сеть Hediard, принадлежащая сенатору Сергею Пугачеву, интересуется этим объектом, но окончательного решения пока не приняла, говорит сотрудник одной из компаний Пугачева.

Начальная цена — смешная для этого культового объекта в исторической части города, она может увеличиться как минимум в два раза, считает директор Северо-Западного филиала X5 Retail Group Александр Павлов. Но если к конкурсу допускаются только субъекты малого и среднего бизнеса, то значительная часть желающих поучаствовать в нем автоматически отсекается, говорит Павлов.

Ставка в несколько раз ниже рыночной, но есть факторы, которые на это влияют: большая площадь объекта, фиксированное целевое назначение, затраты на ремонт, говорит Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН. Продуктовый магазин — формат, несвойственный Невскому проспекту, продовольственные ритейлеры вряд ли способны выплачивать среднерыночную арендную ставку, считает она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ «ОТТАИВАЕТ»

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга начинает оживать. Эксперты говорят об оттепели: постепенно размораживаются приостановленные проекты, спрос оживляется, а заполняемость растет.

По данным компании LCMC, в 1-м полугодии 2010 года продолжилось остановленное в 2008 году строительство торгово-развлекательных центров «Словацкий дом» и «Кантемировский». Кроме того, в настоящее время завершается реализация вторых очередей торговых центров «Балкания», «Шкиперский Молл». Однако в то же время из-за недостаточного спроса в высоком ценовом сегменте откладывается открытие премиальных объектов.

Рынок торговой недвижимости постепенно выходит из кризиса, подтверждают в Maris Properties in association with CB Richard Ellis. «Спрос оживляется, заполняемость растет. Наиболее успешные объекты заполнены почти полностью. Более того, существуют листы ожидания. Трудности с заполнением есть только у тех проектов, которые имели проблемы и до кризиса - неудачно расположенные, с отсутствием концепции. Средний уровень вакантных площадей составляет по городу около 15%», - отмечают аналитики компании.

Арендные ставки в действующих торговых центрах к концу июля стабилизировались и начали постепенный рост. По данным Colliers Int., ставки для якорных арендаторов, в среднем, выросли на 5-10% (по сравнению с июнем 2009 г.), для операторов галереи – рост ставок составил 20-30%, соответственно.

В целом, рынок торговой недвижимости Петербурга находится в предвкушении открытия в 2010 году трех крупнейших проектов: «Лето», Galeria, «Стокманн Невский центр». После их запуска до конца года, общий объем предложения торговых площадей вырастет на 208 тыс. кв. м, говорит директора департамента коммерческой недвижимости LCMC Анастасия Балмочных.

По подсчетам Colliers Int., до конца 2010 года на рынок запланирован выход более 230 тыс. кв. м арендных площадей. Однако роста уровня вакантных площадей не ожидается.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 августа, № 96

Эксперты LCMC подсчитали, что с начала года в городе ввели 41 тыс. кв.м. торговых площадей в торгово-развлекательных центрах. Таким образом, общий объем предложения вырос всего на 1,2%. Совокупная торговая площадь действующих ТЦ сегодня составляет около 3,4 млн. кв. м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)