

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

Offices / General

Бизнес без парка

По дороге с Запада в Россию формат бизнес-парков потерял свою главную отличительную черту — ярко выраженную экологичность. У нас территории деловых комплексов, как правило, — сплошной асфальт, стекло и бетон при полном отсутствии зелени. При том что за оградой часто действительно располагаются парки.

Корепник ушел с миром

Корепник Group (бывшая ГК МИАН) смогла отстоять здание ЦНИИПСК им. Мельникова в Москве, которое пытался взыскать за долги банк «Открытие». Суд 14 сентября утвердил мировое соглашение сторон.

Retail

Олимпийский ГУМ

Михаил Куснирович превратит сочинский Морской вокзал в люксовую галерею.

«Атак» станет больше в 5 раз

Auchan group управляющая сетью гипермаркетов «Ашан» в РФ, планирует к 2015 г. впятеро увеличить количество российских супермаркетов своей сети «Атак», до 200 с 40 магазинов.

Regions

Пятеро на «Елисеевский»

За право десятилетней аренды Елисеевского магазина на вчерашнем аукционе боролись компании Аркадия Новикова, Игоря Лейтиса, Евгения Пригожина. Цена выросла на 70% до \$710 за 1 кв. м в год.

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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

Offices / General

БИЗНЕС БЕЗ ПАРКА

По дороге с Запада в Россию формат бизнес-парков потерял свою главную отличительную черту — ярко выраженную экологичность. У нас территории деловых комплексов, как правило, — сплошной асфальт, стекло и бетон при полном отсутствии зелени. При том что за оградой часто действительно располагаются парки.

Суть

Как объясняет управляющий директор «City 21 Запад» Евгений Скоморовский, за рубежом бизнес-парк — это расположенный за городской чертой комплекс малоэтажных строений с большим количеством зеленых насаждений, где созданы самые комфортные условия для работы. «Например, в каком-нибудь Chiswick Park в Лондоне ощущаешь себя окруженным природой, хотя за его пределами находится обычный пригородный район. У нас же, наоборот, на территории таких проектов не видишь ни одного сантиметра без асфальта и парковки, зато вокруг на самом деле находятся парки и леса, иногда и с водой, как в Крылатском», — говорит партнер S.A.Ricci в ассоциации с King Sturge Павел Яншевский. По словам директора департамента оценки и консалтинга Colliers International Полины Кондратенко, концепция зеленых бизнес-парков пересекается с идеями экологического строительства, за которыми «лежит ряд важных общечеловеческих доктрин, таких как необходимость охраны природы». В частности, сообщает директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» Юрий Тараненко, по прогнозам американских исследователей, объем коммерческого «зеленого» строительства в США в течение ближайших пяти лет будет ежегодно расти на 18%. Однако в России пока эта практика не прижилась, хотя у нее есть множество преимуществ.

Что имеем

«Экологическая составляющая в недвижимости, в том числе и в бизнес-парках, — явление пока нечастое, но она все больше привлекает внимание девелоперов и арендаторов.», — говорит директор по развитию и маркетингу УК BlackStone Keeping Company Ольга Штода. По

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

результатам исследования компании Foster + Partners, в бизнес-центрах, где применяются green-технологии, производительность труда возрастает на 5-15%, количество больничных сокращается на 40%, увольнений по собственному желанию — на 70%. Кроме того, сообщает директор департамента консалтинга и оценки NAI Vesar Маргарита Трофимова, экологическая составляющая все более популярна при выборе как места проживания, так и офиса для крупных компаний, особенно западных: «Все больше людей проводят основную часть времени именно на работе, поэтому необходимость создания комфортных условий несомненна. Тем не менее сегодня основным критерием выбора офиса является все-таки удобство его расположения для максимальной эффективности бизнес-процессов».

«Пока данную составляющую девелоперы учитывают слабо. Причина, скорее всего, кроется в том, что на отечественном рынке недвижимости нет понимания того, что зеленая инфраструктура является для арендаторов довольно веским аргументом в пользу выбора того или иного офиса. Нельзя сказать, что эти элементы влияют на ставку, но спрос на площади, где учтены данные требования, определенно выше», — рассказывает директор по управлению недвижимостью ГК «Экоофис» Людмила Бочарова.

Слово рынка

«Традиционно дорогие по жилью и наиболее экологически благоприятные направления (север, северо-запад) востребованы и с точки зрения офисов», — говорит директор отдела офисных помещений СВ Richard Ellis Елена Шохина. По ее словам, первая фаза бизнес-центра «Рига Лэнд» на Новорижском шоссе в период кризиса была полностью сдана, причем по ценам, сопоставимым со стоимостью площадей в районе Третьего транспортного кольца. Арендаторами стали крупные российские и западные фирмы. Другими успешными примерами эксперт называет БЦ «Профико» в Крылатском и «Кантри Парк» в Химках. При этом собственники активно используют наличие зеленой территории при продвижении проекта — в рекламе упоминаются парк рядом с БЦ «Павловский», яблоневый сад в комплексе «Западные Ворота», элитный БП «Луч» в центре Москвы без наземной парковки.

В августе компания Penny Lane Realty составила рейтинг самых экологичных офисов. Первое место занял БЦ «Крылатские холмы», достоинством которого является расположение на территории одного из крупнейших природных парков города «Москворецкий», по соседству с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

Серебряным бором. На втором месте оказался МФК «Аптекарский огород», примыкающий к Ботаническому саду МГУ. На третьем — бизнес-центр «Фабрика Станиславского», во внутреннем дворе которого расположен живописный ландшафтный сад. На четвертую строчку эксперты поместили особняк на ул. Довженко. С одной стороны его окружают зеленые насаждения близлежащего посольства, с другой — поля для гольфа, а с террасы открывается вид на огромный парк, переходящий в Парк Победы. Пятое место — у офиса страхового дома Военно-страховой компании, расположенного в Крылатском. «К числу самых востребованных относятся расположенные в черте города БЦ «Новоспасский двор» и «Даниловская мануфактура», а также загородные GreenWood, Country Park (Химки), Western Gate», — говорит коммерческий директор, управляющий партнер компании Bluestone Group Дмитрий Розанов.

Растущая популярность

По словам П. Кондратенко, в зависимости от степени «озеленения» и стадии проекта увеличение затрат на строительство составляет около 2-16%. Однако в дальнейшем расходы на эксплуатацию, в частности за счет экономии на электроэнергии, сокращаются в среднем на 20%. Так эксперты обещают рост популярности экологических бизнес-парков. По словам М. Трофимовой, наличие зелени в бизнес-парке постепенно будет становиться дополнительным элементом престижа, но сегодня большинство «экологических офисов» пребывает на стадии проекта. «Благоустройство прилегающей территории должно стать обязательной практикой при строительстве бизнес-парков. Это изменит облик города в лучшую сторону, сделает более комфортной работу людей, отчасти повлияет на улучшение экологии мегаполиса. Хочется чувствовать запахи свежей листвы весной и свежескошенной травы летом, а не только «бензина и дорогих духов», — говорит Ю. Тараненко.

Как считает П. Яншевский, рынок пойдет к этому исподволь, с усилением конкуренции: «Пока такого рода комплексов было мало, поскольку спрос поглощал любые проекты. Теперь же бизнес-парки вроде «Гринвуда», построенные из дешевых материалов, с плохой доступностью, без ландшафтного дизайна, никому не нужны». Впрочем, напоминают эксперты, озеленение рассматривается девелопером скорее как неприятная и обременительная обязанность. «Застройщики, конечно, стремятся по возможности сохранить в ходе работ существующие деревья, но, как правило, площадь используется по максимуму, а подземную

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

территорию занимает парковка, что делает сохранение зелени практически невозможным», — говорит Е. Шохина. Одновременно, по ее словам, участок стремятся использовать под наземную стоянку, поэтому девелоперы и в дальнейшем будут идти по пути необходимого минимума в вопросе озеленения.

◆ Lenta.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОПЕРНИК УШЕЛ С МИРОМ

Kopernik Group (бывшая ГК МИАН) смогла отстоять здание ЦНИИПСК им. Мельникова в Москве, которое пытался взыскать за долги банк «Открытие». Суд 14 сентября утвердил мировое соглашение сторон

ЗАО «ЦНИИПСК им. Мельникова», принадлежащее Kopernik Group, и банк «Открытие» договорились об урегулировании споров по кредиту в 875 млн руб., говорится в материалах девятого арбитражного апелляционного суда. Стороны заключили мировое соглашение, кредит будет погашен в ближайшее время, рассказал представитель Kopernik Group. Топ-менеджер «Открытия» это подтверждает. Детали соглашения они не раскрыли.

Иск об истребовании долга был подан банком в московский арбитраж в ноябре 2009 г. Истец требовал наложить взыскание на здание ЦНИИПСК (7500 кв. м) и земельный участок под ним (1,2 га) на ул. Архитектора Власова, которые были заложены по кредитам, полученным заемщиком в 2008-2009 гг. Суд 30 июня этого года требование «Открытия» удовлетворил. Впрочем, даже в случае продажи заложенной недвижимости ЦНИИПСК не смог бы полностью выплатить долг. Суд установил начальную стоимость продажи здания в 408,7 млн руб., а участка — в 77,4 млн руб., указано в его решении. Эта оценка близка к рынку, считает Михаил Гец, управляющий директор Praedium Oncor International. Сотрудник ЦНИИПСК рассказывал, что институт может быть признан несостоятельным, так как сумма кредита больше стоимости недвижимости.

Ранее Kopernik Group уже лишилась нескольких объектов. По соглашению о 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

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

банк продал «Северное сияние» структурам банка «Развитие столица» и девелоперской компании «Большой город» за \$85-90 млн, а объекты на Красной Пресне достались банку «Стройкредит» за \$45 млн.

Откуда МИАН возьмет деньги на выплату долга «Открытию», не сообщается. Однако летом стало известно, что компания договорилась о продаже двух бизнес-центров на улицах Палиха и Суцевский Вал общей площадью около 20 000 кв. м инвесткомпания Smindex, принадлежащей экс-владельцу «Росбилдинга» Алексею Тулупову. Консультанты, опрошенные «Ведомостями», оценивают эти объекты в \$50-60 млн.

ЦНИИПСК им. Мельникова, основанный в 1880 г., — один из старейших проектных институтов России. Он участвовал в проектировании Киевского вокзала, терминала «Внуково-1», башни «Федерация», Московского международного дома музыки, гостиниц «Метрополь», «Россия» и «Украина», спорткомплексов «Динамо» и ЦСКА, части космодрома Байконур. Выручка предприятия в 2009 г. — 298 млн руб., чистая прибыль — 67 млн руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

Retail

ОЛИМПИЙСКИЙ ГУМ

Михаил Куснирович превратит сочинский Морской вокзал в люксовую галерею

Главный экипировщик олимпийской сборной России, в прошлом году ставший самым щедрым спонсором Сочи-2014, сможет окупить свои траты на спорт «не отходя от кассы». Подконтрольная Михаилу Куснировичу группа Bosco di Ciliegi создаст в историческом здании Морского вокзала Сочи аналог московского ГУМа. Открыть премиальные бутики предприниматель сможет уже в следующем году — после реновации вокзала, которую осуществляет «Совкомфлот» в рамках редевелопмента Сочинского морского торгового порта. Общая стоимость проекта составляет около 15 млрд руб.

Как стало известно РБК daily, завтра на форуме «Сочи-2010» состоится подписание соглашения о сотрудничестве между группами компаний Bosco di Ciliegi и «Совкомфлот». Эту информацию подтвердили в пресс-службах компаний. Таким образом г-н Куснирович закрепит за собой право на использование помещений Морского вокзала Сочи, который считается одной из главных достопримечательностей черноморской столицы России. Вокзал был построен в центре города на ул. Войкова в 1955 году по проекту Каро Алабяна, Льва Карлика и Александра Кузьмина и являет собой пример архитектуры сталинской эпохи. Общая площадь здания составляет 7 тыс. кв. м, а полезная — около 6 тыс. кв. м.

По данным РБК daily, Bosco di Ciliegi арендует у «Совкомфлота» большую часть вокзала, где планирует создать свой флагманский торговый комплекс в Сочи. Высокопоставленный источник в «Совкомфлоте» подтвердил эту информацию. Bosco является потенциальным арендатором Морского вокзала, сообщил РБК daily Константин Сахаров, гендиректор ООО «Сочи Гранд Марина» (управляет проектом редевелопмента Сочинского морского торгового порта). Стоимость аренды такого знакового объекта, который находится в начале сочинского променада, может составить 1,5—1,6 тыс. долл. за 1 кв. м в год, считает гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

По данным г-на Сахарова, Михаил Куснирович планирует создать в Сочи подобие столичного ГУМа, в котором будет представлена вся линейка премиальных брендов, реализуемых Bosco. Созданная в 1991 году группа Bosco di Ciliegi управляет более чем 100 монобрендовыми (Kenzo, Etro, Emporio Armani) и мультимарочными (BoscoFamily, BoscoScarpa) бутиками, выпускает спортивную одежду под маркой BoscoSport. Группа г-на Куснировича является основным акционером и арендатором торгового дома ГУМ на Красной площади в Москве.

Bosco привезет в Сочи такие бренды, как Etro, La Perla, BoscoSport, а также ювелирные изделия, часы и аксессуары, уверена ведущий консультант компании «Магазин магазинов»/СВ Richard Ellis Виктория Дидович. Магазины BoscoSport должны открыться также в Красной Поляне и в аэропорту Адлера, отмечает Георгий Дзагуров. По мнению г-жи Дидович, в настоящее время Сочи не готов принять весь ассортимент марок Bosco, а произойдет это лишь после Олимпийских игр, когда город станет дорогим всесезонным курортом.

В любом случае открыть премиальные бутики в здании Морского вокзала Bosco сможет не раньше мая 2011 года. К тому времени должна завершиться реновация исторического здания, в котором разместятся также рестораны (под управлением Bosco), офисы «Росморпорта» и создаваемой яхт-марины, отмечает г-н Сахаров. Функция вокзала здесь не сохранится.

Превращение Морского вокзала в элитный торгово-развлекательный комплекс будет проходить в рамках редевелопмента Сочинского морского торгового порта. Этот проект входит в программу олимпийского строительства и предполагает создание новой береговой инфраструктуры порта, яхт-марины на 250—300 яхт, четырехзвездочного отеля Radisson на 250 номеров, торговых и офисных помещений. Инвестиции в этот мегапроект составят около 15 млрд руб. По словам Константина Сахарова, 9 млрд руб. составляют инвестиционную часть проекта, а около 5,5 млрд руб. даст федеральный бюджет на строительство гидротехнических сооружений.

Появление в проекте «Совкомфлота» такого крупного якорного арендатора, как Bosco di Ciliegi, обеспечит девелоперу лояльность кредиторов, уверен президент ИГ «Покров» Николай Крайнов. По его словам, «Совкомфлот» уже выполнил одно из условий банков — заказал концепцию проекта и его оценку у компании Jones Lang LaSalle. Наличие же предварительного договора аренды позволит привлечь кредит в госбанке, который может профинансировать до

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

90% стоимости проекта, резюмирует г-н Крайнов. По данным РБК daily, в эту пятницу на форуме «Сочи-2010» «Совкомфлот» подпишет еще одно соглашение — со Сбербанком. В банке вчера не ответили на запрос РБК daily.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АТАК» СТАНЕТ БОЛЬШЕ В 5 РАЗ

Auchan group управляющая сетью гипермаркетов «Ашан» в РФ, планирует к 2015 г. впятеро увеличить количество российских супермаркетов своей сети «Атак», до 200 с 40 магазинов. Объем инвестиций в развитие сети компания не разглашает. «Атак» развивается в городах центральной России с населением более 30 тыс. человек.

На конец 2009 г. сеть «Атак» насчитывала 33 супермаркета, в течение 2010 г. открылось семь магазинов и к началу 2011 г. ожидается, что их число увеличится до 50 объектов. На сегодняшний день 16 магазинов компании работают в Москве, 18 - в Московской области, шесть - в регионах ЦФО (Рязань, Тверь, Владимир). В конце текущего года откроется магазин в Туле. До конца сентября 2010 г. компания откроет супермаркет в Москве внутри Садового кольца в ТЦ «Аркадия». Магазин будет открыт на площадях «Рамстора», сообщает РИА Новости – Недвижимость.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

Regions

ПЯТЕРО НА «ЕЛИСЕЕВСКИЙ»

За право десятилетней аренды Елисеевского магазина на вчерашнем аукционе боролись компании Аркадия Новикова, Игоря Лейтиса, Евгения Пригожина. Цена выросла на 70% до \$710 за 1 кв. м в год

Ставка годовой аренды за помещения площадью 1000 кв. м на Невском, 56, была определена в 12,5 млн руб., вчера в ходе торгов она выросла до 21,2 млн руб. Лот включает три помещения, одно из которых — подвал, где по условиям должно быть кафе. На втором этаже разместится офис, а на первом арендатор обязан открыть торгово-дегустационный зал продовольственных товаров.

Победителем стало ООО «Паритет», его представитель на торгах отказался от комментариев. По данным «СПАРК-Интерфакса», ООО «Паритет» зарегистрировано месяц назад и принадлежит гендиректору Андрею Караваеву. Связаться с ним вчера не удалось. Победитель связан с холдингом «Адамант», утверждает источник, близкий к одному из участников торгов. Президент «Адаманта» Игорь Лейтис это опровергает.

В торгах участвовало пять компаний. Вице-президент «Адаманта» Евгений Гуревич сообщил, что ООО «Адамант сервис» участвовало в аукционе, но не стало торговаться до конца. По его словам, победитель предложил слишком высокую цену, которая, на его взгляд, экономически необоснованна. «Мы сделали один или два шага», — говорит Лейтис.

По словам ресторатора Аркадия Новикова, в торгах за право аренды «Елисеевского» участвовала и его компания. Вчера он отказался от комментариев, сославшись на то, что не знаком с результатами торгов. За «Елисеевский» боролась ООО «Гарант плюс», близкое к ресторатору Евгению Пригожину. Гендиректор «Гарант плюс» Ирина Мухина, по данным «СПАРК-Интерфакса», является гендиректором нескольких компаний, учредитель которых — Пригожин. Связаться с Пригожиным вчера не удалось, его представитель отказался от комментариев.

Представители Ginza Project и французской сети Hediard (принадлежит сенатору Сергею Пугачеву), которые ранее заявляли о планах инвестировать в «Елисеевский», вчера сообщили, что не участвовали в аукционе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 сентября, № 116

По данным КУГИ, помещения на Невском, 56, не подлежат выкупу. Победитель аукциона обязан оформить охранные обязательства на памятник федерального значения и провести работы по его сохранению: два года отводится на ремонт фасадов и год — на ремонт внутренних элементов.

Превышение стартовой цены на 70% — это хороший результат, учитывая, что арендатору придется вложить средства в ремонт помещений, радуется директор Фонда имущества Петербурга Андрей Степаненко.

Без обременений такое помещение можно было продать в 2-2,5 раза дороже, но с учетом охранных требований и ограничений по использованию цена в \$710 за 1 кв. м в год объективна, считает Николай Казанский, генеральный директор Colliers International в Петербурге. Ставки на ликвидные помещения на Невском — \$4000-5000 за 1 кв. м в год, говорит он. По данным Казанского, интерес к ним вновь начал расти, в первом полугодии аренда наиболее привлекательных помещений на центральной улице выросла более чем на 60% по сравнению с июнем 2009 г.

◆ [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](#)