

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Offices / General

Полонский не вышел в люди

До кредиторов снизошли лишь топ-менеджеры Mirax Group и МФК.

В связи с увеличением числа депутатов Мосгордумы купит соседний бизнес-центр

В связи с планируемым увеличением числа депутатов Мосгордумы для столичного парламента будет приобретено здание бизнес-центра, расположенного рядом с комплексом зданий гордумы.

Retail

Опять Wal-Mart

Крупнейший ритейлер мира может увести из-под носа X5 Retail Group розничную сеть «Копейка», о покупке которой лидер российского рынка почти договорился. Wal-Mart.

Корейцы покажут Дальнему Востоку

кино в Lotte Cinema.

"Эльдорадо" арендовал 3,3 тыс кв м в Mall of Russia в "Москва-Сити"

Сеть электроники и бытовой техники "Эльдорадо" заключила договор на аренду 3,3 тысячи квадратных метров площадей в торгово-развлекательном центре Mall of Russia в "Москва-Сити".

Новосибирске открылся торгово-развлекательный комплекс стоимостью \$40 млн

Торгово-развлекательный комплекс (ТРК) "Голден Парк" стоимостью более \$40 млн площадью 30 тыс. кв. метров открылся в четверг в Новосибирске.

«Хоум центр» открывает новые магазины

DIY-сеть «Хоум центр», открывшая в этом году один объект из трех запланированных, в 2011г. восстановит темпы развития и запустит гипермаркеты в Москве и нескольких городах европейской части России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Regions

Крупные бренды меняют столичную прописку

В Минске спрос на качественную коммерческую недвижимость остается стабильным даже в период экономического кризиса и общего падения на рынке, констатируют эксперты Colliers International в Беларуси.

На Пряжку больше не увезут

Психиатрические больницы Петербурга переводятся в Гатчинский район Ленобласти.

Зачистка поля

К концу года здание, переданное под гостиницу компании «Лотус отели» братьев Зингаревичей, освободится от арендатора. Северо-Западная энергетическая управляющая компания, оспаривавшая в суде предписание КУГИ о расторжении договора, согласилась пойти на мировую.

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

14-15 октября, № 132

Offices / General

ПОЛОНСКИЙ НЕ ВЫШЕЛ В ЛЮДИ

До кредиторов снизошли лишь топ-менеджеры Mirax Group и МФК

Вчера Mirax Group провела долгожданную встречу с держателями рублевых облигаций и евробондов, суммарный объем которых на сегодняшний день составляет 390 млн долл. Глава корпорации Сергей Полонский не решился посетить это мероприятие, отправив общаться с нервничающими инвесторами своих топ-менеджеров и представителя банка МФК, который является агентом по реструктуризации задолженности девелопера. Как и предполагала РБК daily, парламентарии предложили кредиторам продлить выплату по долгу, конвертировав его в новые облигации сроком на восемь лет под 7% годовых.

На встречу с руководством Mirax Group, которая готовилась не менее полугодом, пришло 85% держателей ценных бумаг девелопера, большая часть которых находится у российских финансовых институтов. Среди них НОМОС-банк, банк «Союз», МДМ-банк и «Уралсиб». Незадачливого эмитента на этом мероприятии представляли Александр Лагутин, первый заместитель председателя правления по финансам Mirax Group, и Владимир Петраков, директор отдела корпоративных финансов банка «Международный финансовый клуб» (МФК). Как сообщил гостям башни «Федерация» Александр Лагутин, сейчас общая задолженность корпорации составляет 593 млн долл., в том числе 390 млн долл. — публичный долг. Облигации и евробонды на 150 млн долл. уже просрочены, а расплатиться по оставшимся выпускам Сергей Полонский должен весной 2011-го и осенью 2012 года. Чтобы избежать очередного дефолта и урегулировать отношения с держателями просроченных бумаг, Mirax Group предлагает инвесторам конвертировать все облигации и евробонды в новые. Срок их обращения не должен превышать восемь лет, а процентная ставка — 7% годовых.

Инвесторы должны выбрать один из трех вариантов нового размещения. В первом случае новые облигации должны иметь фиксированный срок погашения и обеспечение в виде семи российских проектов Mirax Group: «Кутузовская миля», Paradise Living, «Лужнецкая набережная», «Рублевская Ривьера», «Мякинино», «Литературная газета» и «Кремлевская набережная, д. 1», а также четырех зарубежных — в Швейцарии, Лондоне и Майами. Ожидаемая прибыль по этим проектам — около 3,5 млрд долл.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Второй вариант предполагает привязку долга к конкретным проектам жилой или офисной недвижимости. Доходность этих бумаг будет зависеть от прибыли после реализации проектов. По словам Александра Лагутина, в этом случае инвесторы получают своеобразные «жилищные сертификаты», которые позволят им претендовать на построенную недвижимость. Третий вариант заключается в предоставлении инвесторами нового финансирования для реализации проектов Mirax Group и их участия в проекте в качестве соинвесторов.

Александр Лагутин утверждает, что предлагаемые варианты реструктуризации — это единственный возможный выход из создавшейся ситуации, когда из-за нерешенных проблем с публичным долгом банки отказываются финансировать замороженные проекты Mirax Group, а потенциальные арендаторы и покупатели недвижимости — закрывать сделки.

«Строительство большинства объектов заморожено, операционный денежный поток компании минимален, денег для завершения текущих проектов нет», — говорится в презентации Mirax Group. Корпорация предупреждает своих инвесторов, что в случае банкротства им достанутся незавершенные объекты, не имеющие существенной ценности без дополнительных инвестиций на их достройку, и с расходами по их содержанию.

Портфель Mirax Group сейчас насчитывает 24 проекта в России и за рубежом общей площадью около 8,8 млн кв. м. В стадии строительства находится 2 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости инвестиционной стоимостью 5,5 млрд долл. Перспективные проекты — 4,6 млн кв. м — оцениваются девелопером в 11 млрд долл.

Возможность остаться ни с чем пока не воодушевила держателей долговых бумаг Mirax Group пойти на предлагаемую реструктуризацию. Напротив, представители банков и частные инвесторы обрушились на Александра Лагутина и Владимира Петракова с жесткой критикой за отсутствие конкретики в сделанной оферте. Так, пока неясно, какие бумаги — рублевые или валютные — намерена выпустить Mirax Group. Иностранцам — держателям CLN не интересно конвертироваться в рублевые облигации под 7% на восемь лет, отмечает старший аналитик «ВТБ Капитала» Петр Гришин. «Да и держателей рублевых облигаций это предложение не заинтересует», — заявил РБК daily частный инвестор, присутствовавший на презентации. По его словам, мелким инвесторам целесообразно подавать иски о банкротстве эмитента облигаций (ООО «Миракс Групп», сейчас — «МГ Групп»), так как это увеличивает их шансы вернуть деньги. Таким образом поступили ряд держателей облигаций, которым Mirax Group, поручитель по долгам «МГ Групп», вернула порядка 10 млн руб., заявил частник. Вообще,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

вопрос банкротства «МГ Групп» стал самым острым при обсуждении возможности реструктуризации публичного долга Сергея Полонского. Представители банка «Союз» и НОМОС-банка так и не получили ответа на вопрос, как Mirax Group намерена закрыть иски о банкротстве, рассматриваемые сегодня в арбитраже. Тем не менее договориться с инвесторами девелопер рассчитывает в течение 6—12 месяцев, заявил РБК daily Александр Лагутин. По его словам, запустить процедуру реструктуризации долговых бумаг позволяет согласие держателей 70—75% евробондов и 100% рублевых облигаций.

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

В СВЯЗИ С УВЕЛИЧЕНИЕМ ЧИСЛА ДЕПУТАТОВ МОСГОРДУМА КУПИТ СОСЕДНИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР

В связи с планируемым увеличением числа депутатов Мосгордумы для столичного парламента будет приобретено здание бизнес-центра, расположенного рядом с комплексом зданий гордумы, сообщил "Интерфаксу" в горадминистрации в пятницу.

"Сейчас Мосгордума располагается в двух зданиях по адресу Петровка, 22 и Рахмановский переулок, дом 4, стр. 2. Планируется приобрести в государственную собственность для организации дополнительных помещений думы здание бизнес-центра "Морской дом", расположенное по соседству с этими зданиями по адресу Рахмановский переулок, дом 4, стр. 1", - пояснил собеседник агентства. Он рассказал, что для оперативного решения вопросов, связанных с приобретением в собственность Москвы здания бизнес-центра с последующей передачей его Мосгордуме создана специальная рабочая группа во главе с и.о. заммэра в правительстве Москвы Валерием Виноградовым. Согласно изменениям федерального законодательства, принятым в этом году, при численности избирателей в регионе свыше двух млн человек в региональном парламенте должно быть не менее 45 депутатов и не более 110. Однако пока столичные законодатели не определились, сколько именно будет депутатов в Мосгордуме, и увеличение ее численности произойдет после следующих выборов в 2014 году.

◆ [Интерфакс](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Retail

ОПЯТЬ WAL-MART

Крупнейший ритейлер мира может увести из-под носа X5 Retail Group розничную сеть «Копейка», о покупке которой лидер российского рынка почти договорился. Wal-Mart возобновила переговоры с Николаем Цветковым, и владелец «Копейки» решил поторговаться. Цветков решил продать «Копейку» в начале года, рассказывал «Ведомостям» знакомый бизнесмена. Пока хозяин искал покупателя, компания готовилась и к IPO, и к продаже всего бизнеса. В первом случае планировалось осенью разместить на бирже не менее 30% акций «Копейки», и в августе она подписала договор с андеррайтерами — Deutsche Bank, Morgan Stanley и принадлежащим Цветкову «Уралсиб капитал».

Круг стратегических инвесторов быстро сузился до X5 и Wal-Mart, но американцы вышли из борьбы. Крупнейший ритейлер мира не может договориться о цене с местными игроками, объяснял в июне руководитель Wal-Mart International Даг Макмиллан, не называя компании, с которыми ведутся переговоры. В сентябре X5 практически договорилась о сделке и даже получила разрешение антимонопольной службы на приобретение ТД «Копейка» и его дочерних структур — с условием избавиться от 24 из примерно 600 магазинов.

От идеи IPO в этом году «Копейка» окончательно отказалась, рассказали «Ведомостям» источник, близкий к одному из банков-организаторов, и топ-менеджер компании. Сеть уже не попадает в осеннее «окно», объясняет ее топ-менеджер: им воспользовался другой ритейлер — петербургская «О'кей» (она в понедельник планирует начать роуд-шоу).

X5 и «Копейка» приготовились объявить о достигнутой договоренности. В сентябре топ-менеджер X5 рассказывал инвесторам, что сумма сделки, о которой может быть объявлено со дня на день, составит \$1,5 млрд, или \$1,1 млрд без учета примерно \$400 млн долга, вспоминает сотрудник одного из инвестбанков. Топ-менеджер «Копейки» говорил, что окончательное решение может быть принято и объявлено в начале октября.

Сейчас они говорят иначе. После объявления ФАС об одобрении сделки компания не делала официальных заявлений, настаивает IR-менеджер X5 Анастасия Квон. «Судьбоносных решений о судьбе сети в ближайшее время принято не будет», — заявил вчера «Ведомостям»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

топ-менеджер «Копейки». «Раньше середины декабря объявлений о сделках “Копейки” ждать не стоит», — вторит банкир, работающий с сетью. В понедельник акционеры Х5, по словам близкого к ним источника, обсудят сделку по покупке «Копейки» и не исключено, что Х5 выйдет из переговоров. Ее главный исполнительный директор Лев Хасис от комментариев отказался. Причиной могло стать возобновление переговоров с Wal-Mart — она снова ведет due diligence «Копейки», знает банкир, работающий с «Копейкой». О том, что Wal-Mart возобновила due diligence, знает и источник, близкий к акционерам Х5, — по его словам, «Копейка» использует это, чтобы поднять цену».

Обсуждать цену он не стал. В июне знакомый Цветкова рассказывал, что сеть оценивает себя примерно в 50 млрд руб. Другой топ-менеджер «Копейки» уверяет, что Wal-Mart провела короткий due diligence в начале года и с тех пор не запрашивала документы.

Впервые об интересе к российскому рынку Wal-Mart заявила в 2002 г. Тогда представители сети участвовали в торговых конференциях и даже встречались с мэром Москвы Юрием Лужковым. Двумя годами позже топ-менеджмент «Ленты» заявил, что Wal-Mart сделала петербургской сети предложение о покупке блокирующего пакета акций. Однако до конкретных шагов тогда не дошло. К активным действиям Wal-Mart перешла в 2008 г. Она вела переговоры о создании совместного предприятия с Х5, участвовала в тендере на покупку 89% акций петербургской сети гипермаркетов «Лента», но он не завершился из-за кризиса.

«Компания не комментирует рыночные слухи и спекуляции, — сказал директор по корпоративным отношениям Wal-Mart в России и Восточной Европе Константин Дубинин. — Мы считаем, что российский рынок с его растущим средним классом и увеличивающимися доходами населения открывает очень интересные возможности для розничной торговли. Мы открыли офис в Москве и создали организацию с целью определить модель выхода на рынок. Наше решение будет принято, когда возникнет благоприятная возможность».

С Цветковым связаться не удалось, его представитель посоветовал обратиться за комментариями в «Копейку», где от них отказались.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

КОРЕЙЦЫ ПОКАЖУТ ДАЛЬНЕМУ ВОСТОКУ

кино в Lotte Cinema

Южнокорейская киносеть Lotte Cinema выходит в Россию. До 2013 года компания может открыть во Владивостоке, в Хабаровске и Благовещенске максимум шесть кинотеатров с 30 цифровыми залами и инвестировать до \$30 млн. Корейцы приходят практически на пустой рынок: на Дальнем Востоке не присутствует ни одна из федеральных киносетей.

Киносеть Lotte Cinema намерена выйти на новые для себя рынки, включая Россию, заявил отраслевому сайту The Hollywood Reporter гендиректор сети Сон Кван-Ик. Конкретизировать планы он не стал. В самой же компании на запрос "Ъ" не ответили. Впрочем, источник "Ъ", близкий к группе, говорит, что сеть Lotte Cinema намерена начать набор персонала для своего представительства в России уже в начале будущего года. По данным собеседника "Ъ", утверждаемая сейчас руководством группы стратегия подразумевает до 2012-2013 годов открытие в крупных городах Дальнего Востока (Владивосток, Хабаровск, Благовещенск и др.) около шести кинотеатров с 30 цифровыми залами.

На втором этапе, рассчитанном до 2015 года, Lotte Cinema рассматривает возможность выхода в центральную часть России (включая Москву и Санкт-Петербург), где компания собирается открыть в общей сложности 3-5 кинотеатров с 12-20 залами. "Выход в центральную Россию возможен в том случае, если бизнес в дальневосточной части страны будет рентабельным", — отмечает собеседник "Ъ". Гендиректор "Синема-парка" Сергей Китин, слышавший о планах корейцев, оценивает общий объем затрат в создании сети из 50 экранов в \$35-50 млн (из расчета \$700 тыс. — 1 млн за зал) при среднем сроке окупаемости 6-8 лет.

Сеть Lotte Cinema создана в 1999 году: по итогам 2008 года насчитывала 420 экранов в Корее. Входит в холдинг Lotte Group (Южная Корея—Япония), который развивает девелопмент, ритейл, химическое производство, производство продуктов питания и т. д. По итогам 2009 года активы всей группы оценивались в \$61,3 млрд, общий объем продаж — в \$37,4 млрд, чистая прибыль — в \$1,75 млрд. В Москве Lotte Group владеет торгово-офисным комплексом Lotte Plaza и отелем Lotte Hotel.

На Дальнем Востоке, куда собирается выйти Lotte Cinema, из лидеров рынка никто не представлен. На начало июля 2010 года здесь насчитывалось 49 кинотеатров с 80 залами, из

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

них всего 30 с цифровыми экранами, в то время как в соседней Сибири этот показатель составил 270 и 56 залов соответственно (данные "Невафильм Research"). Рынок Дальнего Востока перспективен и для российских кинотеатральных сетей, но они не могут начать экспансию в этом округе из-за отсутствия современных торгцентров, где, как правило, и размещаются мультиплексы, отмечает господин Китин.

На 1 июля этого года в России насчитывалось 829 кинотеатров, имеющих в общей сложности 2246 залов. За год число кинотеатров увеличилось на 7,5%, а залов — на 14%. До прошлого года число экранов росло ежегодно примерно на 20%. Лидеры российского рынка по числу кинотеатров по итогам первого полугодия 2010 года — "Каро-фильм" (доля 7,3%), "Синема-парк" (5,9%) и "Киномакс" (4,6%). Lotte Cinema может стать второй иностранной сетью, вышедшей в Россию. До нее американская National Amusements медиамагната Самнера Редстоуна (владеет в США более 1,5 тыс. экранов) запустила здесь компанию Rising Star Media, которая развивает сеть Kinostar de Lux (3,3% рынка). Сейчас Rising Star Media принадлежит UFG Private Equity и дочери господина Редстоуна Шери.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЭЛЬДОРАДО" АРЕНДОВАЛ 3,3 ТЫС КВ М В MALL OF RUSSIA В "МОСКВА-СИТИ"

Сеть электроники и бытовой техники "Эльдорадо" заключила договор на аренду 3,3 тысячи квадратных метров площадей в торгово-развлекательном центре Mall of Russia в "Москва-Сити", говорится в сообщении компании AFI Development, строящей ТРЦ.

"Торгово-развлекательный комплекс Mall of Russia находится на завершающей стадии строительства и откроет свои двери в декабре этого года", - отмечается в пресс-релизе.

Предполагается, что площадь Mall of Russia составит 179 тысяч квадратных метров - в состав комплекса войдут все востребованные форматы якорных арендаторов, а торговая галерея будет включать более 450 магазинов. В ТРЦ также разместится многозальный кинотеатр с применением 4D и 5D технологий, ледовый каток площадью 900 квадратных метров, развлекательный центр для детей и взрослых площадью около 3 тысяч квадратных метров, более 50 ресторанов и кафе, а также 3-уровневая парковка на 2,7 тысячи машиномест.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Компания AFI Development создана в 2001 году для управления российскими активами холдинга Africa Israel Investment бизнесмена Льва Леваева в сфере недвижимости. 54% акций компании находится в собственности Africa Israel Investment, 10% - Nirro Group, которой владеет гендиректор девелопера Александр Халдей, 36% - в свободном обращении.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВОСИБИРСКЕ ОТКРЫЛСЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС СТОИМОСТЬЮ \$40 МЛН

Торгово-развлекательный комплекс (ТРК) "Голден Парк" стоимостью более \$40 млн площадью 30 тыс. кв. метров открылся в четверг в Новосибирске, сообщил корреспондент "Интерфакса" с церемонии открытия.

Якорный арендатор ТРК - французская сеть Auchan, которая вложила 120 млн рублей в открытие 43-го магазина сети в России. Как сообщил журналистам директор формата "Ашан Сити" Иван Мартинович, магазин площадью 4,7 тыс. кв. метров стал 14-м магазином формата "Ашан Сити" и первым магазином такого формата, созданным полностью силами компании.

ТРК "Голден Парк" разместился на площади 2,2 гектара, торговая площадь составит 18 тыс. кв. метров. Помимо фуд-корта и игровой комнаты, в комплексе должен разместиться фитнес-зал. Парковка комплекса рассчитана на 800 машиномест. Проект строительства ТРК реализован группой компаний "Успех", его финансирование осуществлялось за счет кредита Народного банка Казахстана. Ранее планировалось, что ТРК будет введен в эксплуатацию в конце 2009 года, однако из-за кризиса сроки строительства были перенесены.

Торговая группа Auchan - один из крупнейших мировых розничных операторов, управляет более 1,2 тыс. магазинов в 13 странах. Оборот компании в 2009 году составил 39,7 млрд евро. На российском рынке Auchan работает с 2002 года.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

«ХОУМ ЦЕНТР» ОТКРЫВАЕТ НОВЫЕ МАГАЗИНЫ

DIY-сеть «Хоум центр», открывшая в этом году один объект из трех запланированных, в 2011г. восстановит темпы развития и запустит гипермаркеты в Москве и нескольких городах европейской части России.

В августе 2010 г. состоялось открытие гипермаркета «Хоум центр» в Челябинске. Магазин занял первый этаж отдельно стоящего здания на Кожзаводской улице. Его торговая площадь составила около 7 500 кв. м.

Гипермаркет в Челябинске — четвертый по счету объект «Хоум центра» и первый, открытый за 2010г. Ранее компания заявляла о намерении запустить в 2010г. объекты в Новосибирске, Владимире, Уфе.

В 2011 г. компания планирует увеличить количество своих объектов. В апреле 2011г. гипермаркет «Хоум Центр» откроется в Москве в Таганском районе. Его площадь составит 9 тыс. кв. м., количество наименований будет стандартным для магазинов сети, сообщает Retailer.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Regions

КРУПНЫЕ БРЕНДЫ МЕНЯЮТ СТОЛИЧНУЮ ПРОПИСКУ

В Минске спрос на качественную коммерческую недвижимость остается стабильным даже в период экономического кризиса и общего падения на рынке, констатируют эксперты Colliers International в Беларуси.

Такие выводы в компании сделали по результатам работы департамента коммерческой недвижимости за прошедшие с начала года девять месяцев. В целом за это время в новые офисные и торговые помещения общей площадью 8000 кв.м переехали такие знаковые для Беларуси арендаторы, как Japan Tobacco International, Hoffman La Roche, BASF, Bayer Consumer Care, Microsoft, Alpari, «Росгосстрах», Danon, Unimilk, «Власова Михель и Партнеры», Pliva Hrvatska, Bankas SNORAS, International Paper, Allied Testing, Rhenus Revival, «Россотрудничество», Kira Plastinina и «Пятый элемент».

«В этот непростой для всех компаний период времени девелоперам и арендаторам особенно важно наиболее эффективно сбалансировать потребности в рамках запланированного развития. Результатом, в том числе и нашей работы, в этом направлении стало заключение ряда значимых для рынка сделок, которые позволили нашим клиентам более уверенно себя чувствовать сегодня и выстраивать планы на будущее, – отмечает директор ООО «Коллиерз Интернешнл» Андрей Алешкин.

◆ [Ежедневник](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ПРЯЖКУ БОЛЬШЕ НЕ УВЕЗУТ

Психиатрические больницы Петербурга переводятся в Гатчинский район Ленобласти

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Несколько психиатрических лечебниц Петербурга могут переехать в поселок Никольское Гатчинского района Ленинградской области на расширенные мощности больницы имени Кащенко. В том числе освободится участок в 1,5 га по соседству с Ново-Адмиралтейским островом. Стоимость земли аналитики оценивают в 300 млн руб. и говорят о возможности строительства здесь жилья или делового центра. Психиатрическая помощь должна быть максимальна приближена к пациентам и вопрос вывода больниц требует детальной проработки, уверены врачи.

О планах по выводу из центра города ряда психиатрических лечебных учреждений заявила вчера губернатор Петербурга Валентина Матвиенко. Как сообщили в пресс-службе губернатора, в числе объектов глава города назвала больницы на набережной Пряжки (больница святого Николая Чудотворца) и на набережной Фонтанки (больница №5). «Учреждения не соответствуют санитарным нормам для размещения больных, их пациентов примет больница имени Кащенко», — сказала г-жа Матвиенко.

Она пояснила, что за последние годы в больнице имени Кащенко проведен ремонт нескольких лечебных и реабилитационных корпусов, реконструированы инженерные коммуникации, построена котельная. В больнице 24 отделения на 1400 мест, в 2012—2013 годах будут возведены два корпуса на 700 мест.

Больница святого Николая Чудотворца занимает около 1,5 га на территории Матисова острова, концепция развития которого в 2008 году рассматривалась в комплексе с Ново-Адмиралтейским островом. На 42 га двух островов, по оценкам GVA Sawyer, предполагалось возвести около 840 тыс. кв. м недвижимости. Проект развития только Ново-Адмиралтейского острова, по новым планам властей Петербурга, может быть реализован к концу 2013 года. Это потребует затрат в 20 млрд руб. До конца осени может быть объявлен конкурс на архитектурную концепцию застройки (около 200 тыс. кв. м). Участок под больницей на Матисовом острове директор департамента оценки NAI Весег Александр Филиппов оценивает в 300 млн руб. Целесообразно строить на участке жилье, если это допускают Правила землепользования и застройки. [Возвести здесь можно 25—30 тыс. кв. м, добавляет директор департамента инвестиций Colliers International Владимир Сергунин.](#) «Развитие «пятна» целесообразно только в рамках редевелопмента всего Матисова острова. Когда освободят Ново-Адмиралтейский остров, цены повысятся и можно будет рассматривать размещение жилых и деловых проектов достаточно высокого класса», — считает директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg Николай Пашков.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

Мировой принцип психиатрического лечения — максимальная приближенность к населению, оказывать экстренную помощь такого профиля в обычных больницах невозможно, говорит главный врач городского психоневрологического диспансера №7, бывший главный психиатр Петербурга Сергей Литвинцев. По мнению специалиста, при обсуждении вопроса о выводе психиатрических лечебниц в удаленные районы нужен учет мнения медиков и разработка подробной концепции размещения клиник.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАЧИСТКА ПОЛЯ

К концу года здание, переданное под гостиницу компании «Лотус отели» братьев Зингаревичей, освободится от арендатора. Северо-Западная энергетическая управляющая компания, оспаривавшая в суде предписание КУГИ о расторжении договора, согласилась пойти на мировую

Вчера Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти начал рассмотрение иска Северо-Западной энергетической управляющей компании (СЗУЭК) к правительству Петербурга. Истец на заседание не явился, слушания суд перенес на 1 декабря.

СЗУЭК арендует здание площадью 24 756 кв. м на Марсовом Поле, 1, до 2013 г. В начале мая правительство Петербурга своим постановлением передало здание для реконструкции под гостиницу ООО «Лотус отели», подконтрольному совладельцам лесопромышленной группы «Илим» Михаилу и Борису Зингаревичам. По постановлению договор аренды с СЗУЭК должен быть расторгнут. Уведомление о расторжении договора КУГИ прислал руководству СЗУЭК в середине июня.

Иск о признании уведомления незаконным СЗУЭК подала в начале августа. КУГИ не имел права расторгать договор, по его условиям это возможно при постановке здания на реконструкцию, но только при наличии согласованного проекта, утверждал тогда гендиректор СЗУЭК Андрей Чечеватов. Вчера он был недоступен для прессы.

Но 20 сентября СЗУЭК подписала с КУГИ мировое соглашение, по которому обязалась отозвать иск и до 1 января 2011 г. покинуть здание, сообщил представитель КУГИ. К этому

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 октября, № 132

моменту дом на Марсовом Поле покинет основной субарендатор — Территориальная генерирующая компания № 1, занимающая около половины площадей, добавляет он. По его словам, СЗУЭК не получит компенсации за досрочно разорванный договор.

Это подтверждает источник, близкий к совету директоров СЗУЭК. Правовых оснований для спора с городом нет, после расторжения договора аренды СЗУЭК можно будет ликвидировать. Судебное разбирательство управляющая компания начала для того, чтобы оттянуть время и дать возможность ТГК-1 занимать помещения на Марсовом Поле еще несколько месяцев и подготовиться к переезду, объясняет он.

ТГК-1 уже начала переезд в бизнес-центр «Арена-холл» на пр-те Добролюбова и в начале ноября освободит помещения на Марсовом Поле, сообщила ее директор по внешним связям Лариса Семенова. Один из субарендаторов здания, занимающий около 400 кв. м, сообщил, что также подыскивает на рынке новый офис.

Долгосрочные арендаторы исторических зданий могут стать препятствием на пути инвестора, рассказывает директор юридического бюро «Григорьев и партнеры» Александр Григорьев. Если бы арендатор держался за здание, то он стал бы судиться до конца, отказ от иска показывает, что у него нет планов его использования.

◆ [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](#)