

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Office / General

Девелопмент на газе

Совладелец московского офисного центра «Ситидел» на Земляном Валу создает совместную девелоперскую компанию с Lenhart Global, аффилированной структурой поставщика «Газпрома» — компании «Газкомплектсервис».

«Система-Галс» без системы

Девелопер избавляется от материнского бренда.

Гривна в копилку Сергея Полонского

Соинвесторы украинской Mirax Plaza предлагают самостоятельно достроить небоскреб.

Анатомия здания: От пролетариев к дизайнерам

Сносить или не сносить — над этим вопросом собственник ткацкой фабрики думал не один год. Сейчас свободных мест в реконструированных корпусах бывшей фабрики почти нет.

Samsung дорос до «Военторга»

Южнокорейский промышленный концерн Samsung арендовал офис площадью в 5 897 кв. м в комплексе «Военторг».

Retail

X5 теряет Сибирь

Местный франчайзи требует снижения роялти.

Власти Москвы могут перекрыть незаконные въезды и выезды с МКАД близ торговых центров

Незаконные въезды и выезды из торговых комплексов на МКАД могут быть перекрыты, если собственники центров не будут выполнять требования властей Москвы.

Warehouse

В текущем году на рынке складской недвижимости не реализуются спекулятивные проекты

С начала года на рынке складской и индустриальной недвижимости не ведется строительства спекулятивных складских проектов.

В Санкт-Петербурге 7 декабря будет продан имущественный комплекс производственно-складского назначения

Имущественный комплекс производственно-складского назначения, принадлежащий Санкт-Петербургу и компании

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, N° 147

Mintaro Commercial Inc, Фонд имущества Санкт-Петербурга планирует выставить на аукцион 7 декабря текущего года.

Hotel

На Байкале построят отель

Летом 2011 года группа «Илим» планирует начать строительство крупного гостиничного комплекса рядом с Байкальском стоимостью 435 млн рублей.

Regions

«Лидер» вышел на фасад

Объявлено о начале застройки на намывных территориях Васильевского острова.

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

15 ноября, № 147

Offices / General

ДЕВЕЛОПМЕНТ НА ГАЗЕ

Совладелец московского офисного центра «Ситидел» на Земляном Валу создает совместную девелоперскую компанию с Lenhart Global, аффилированной структурой поставщика «Газпрома» — компании «Газкомплектсервис». Не исключено, что СП получит и сам бизнес-центр, считают консультанты

О том, что структуры совладельца ЗАО «Тема» Владимира Попова и Lenhart Global создают новую девелоперскую компанию Lenhart Development, «Ведомостям» рассказали три консультанта рынка недвижимости. Сам Попов отказался разговаривать с «Ведомостями». Но представитель «Газкомплектсервиса» информацию о создании СП со структурами Попова подтвердил, отказавшись сообщить подробности проекта. Консультанты знают, что Lenhart Development будет специализироваться на инвестициях в коммерческую недвижимость и в нее будет внесено несколько девелоперских площадок, принадлежащих структурам Попова. Одна из этих площадок расположена по адресу: Волоколамское шоссе, 24; ранее ЗАО «Тема» планировало построить там многофункциональный комплекс на 114 000 кв. м.

ЗАО «Тема», принадлежащее в равных долях Попову и Виктору Коренскому (данные «СПАРК-Интерфакса»), участвовало в строительстве МФК «Смоленский пассаж», торгового центра «Квадро», БЦ Citydel и т. д. Сейчас компания находится в стадии банкротства: в феврале 2010 г. суд по заявлению самой компании ввел в ней процедуру наблюдения.

О Lenhart Global и «Газкомплектсервисе» на рынке известно немного. На сайте Lenhart Global говорится, что она специализируется на инвестициях, девелопменте и управлении коммерческой недвижимостью и работает с 2008 г. В частности, она сдает помещения в офисных объектах на Озерковской набережной, 12, Пырьева, 2, и МФК в Балашихе. «Газкомплектсервис» специализируется на поставках оборудования для «Газпрома». Представители «Газкомплектсервиса» Михаил Оппенгейм и Валерий Ершов, к примеру, в разные годы входили в советы директоров компаний «Волгограднефтемаш» и «Спецгазремстрой» (один из крупнейших подрядчиков «Газпрома»). Обе компании — бывшие «дочки» «Газпрома», которые весной 2008 г. перешли к бизнесмену Аркадию Ротенбергу. Связаться с Ротенбергом не удалось.

Консультанты утверждают, что в Lenhart Development может быть передан БЦ Citydel (63 500 кв. м) на Земляном Валу, принадлежащий компании ООО «Проминдустрия»,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

аффилированной с ЗАО «Тема». Citydel уже два года находится в продаже (см. врез). Представитель «Газкомплектсервиса» эту информацию опровергает — он утверждает, что компания станет лишь одним из арендаторов бизнес-центра. Управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев оценивает Citydel в \$5000-6000 за 1 кв. м (\$317,5-381 млн за весь).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«СИСТЕМА-ГАЛС» БЕЗ СИСТЕМЫ

Девелопер избавляется от материнского бренда

Как стало известно РБК daily, сегодня стартует новая рекламная кампания «Системы-Галс», в которой будет присутствовать сильно измененный логотип девелопера. В нем компания практически отрывается от материнской структуры — АФК «Система», акцентируя внимание на второй части названия — Hals. По-видимому, таким образом новый мажоритарий девелопера — банк ВТБ решил положить конец ассоциации с АФК «Система», которая планирует вовсе выйти из бизнеса «Системы-Галс».

О ребрендинге «Системы-Галс» РБК daily рассказал источник в компании. По его словам, разработка нового имиджа девелопера, в том числе бренда и сайта компании, началась летом этого года. «Процесс завершился, и с 15 ноября запускаются новый сайт и рекламная кампания «Системы-Галс», — отмечает представитель компании.

С сегодняшнего дня логотип девелопера акцентируется на слове Hals. Словосочетание «Система-Галс. Девелопмент» дается в логотипе мелким шрифтом «в дань преемственности» бизнеса, пояснили РБК daily в компании.

Слово «система» в названии девелопера может вскоре стать анахронизмом. В конце октября президент АФК «Система» Леонид Меламед не исключил возможность продажи доли корпорации в «Системе-Галс». По его словам, АФК, владеющая 27,6% акций девелопера, имеет «привлекательное предложение» по выходу из капитала «Системы-Галс». Подробности предложения не раскрываются. Мажоритарием компании является ВТБ с долей 51,24%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

ГРИВНА В КОПИЛКУ СЕРГЕЯ ПОЛОНСКОГО

Соинвесторы украинской Mirax Plaza предлагают самостоятельно достроить небоскреб

Как стало известно РБК daily, Mirax Group Сергея Полонского может потерять проект самого высокого здания на Украине — Mirax Plaza. Срок аренды участка под стройкой, замороженной еще осенью 2008 года, истек в середине октября. Администрация Киева требует от структуры Mirax Group — ООО «Эл-Инвест» освободить площадку. На стройку жалуется и МЧС Украины: обещанные работы по укреплению склона выполнены не были, и недострой может привести к оползням. Соинвесторы Mirax Plaza готовы взять на себя реализацию опасного проекта за одну гривну.

Срок договора аренды участка площадью 3,01 га (Глубочицкая улица, 43) у компании «Эл-Инвест» истек 17 октября 2010 года, следует из паспорта проекта Mirax Plaza (имеется в распоряжении РБК daily). Спустя несколько дней, 22 октября, Главное управление земельных ресурсов Киева обратилось к арендатору с требованием прекратить нарушение законодательства в части пользования участком.

Из письма, подписанного начальником управления по контролю над использованием и мониторингу земель Олегом Шамаевым (копия документа имеется в распоряжении РБК daily), следует, что в течение срока аренды «Эл-Инвест» не платил за участок. Задолженность перед городом подтвердил источник в Mirax Group, знакомый с ситуацией на киевской стройке. По его словам, задолженность по аренде составляет 300 тыс. долл. «Помимо этого есть долг по доле города в проекте — 1,1 млн долл.», — добавляет собеседник РБК daily.

«Эл-Инвест» должен прекратить использование участка под Mirax Plaza и получение незаконной выгоды от него, говорится в письме. Киевская администрация требует освободить участок и возместить нанесенные городу убытки. По факту незаконного пользования землей в прокуратуру были направлены документы для возбуждения дела по ст. 235 Уголовного кодекса Украины (несоблюдение лицом обязательных условий по приватизации государственного, коммунального имущества или предприятий и их дальнейшего использования). Нарушение данной статьи карается штрафом или исправительными работами сроком до двух лет.

По словам источника РБК daily, процедура возврата киевской земли городу предусматривает снос имеющихся на участке строений. Сейчас на 3 га в Шевченковском районе Киева находится 11-этажный каркас первого из двух планировавшихся небоскребов в 46 этажей. Строительство было остановлено в октябре 2008 года. Общая площадь Mirax Plaza согласно

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

проектной документации должна составить 295,9 тыс. кв. м. Сдать объект предполагалось в третьем квартале 2010 года.

Интерес к замороженному недострою проявляет не только администрация Киева, но и МЧС Украины. Как рассказал источник, знакомый с проектом Mirax Plaza, параллельно со строительством комплекса девелопер обязывался провести работы по укреплению склона для предотвращения оползней, но подпорные сооружения сделаны не были.

Об этом генпроектировщик объекта — «Бюро инвестиционных проектов — проектный менеджмент» — в июне сообщил тогдашнему министру по чрезвычайным ситуациям Украины Нестору Шуфричу с требованием обязать «Эл-Инвест» укрепить склон (копия письма имеется в распоряжении РБК daily). По расчетам проектировщика, стоимость этих работ составит 2,7 млн долл.

По словам источника РБК daily, финансирование строительства Mirax Plaza было прекращено осенью 2008 года. «На прошлой неделе проводилась встреча с участием вице-президента Mirax Group Дмитрия Старостина. На ней руководство проекта уверили, что Mirax выделит 1,5 млн долл. на стройку», — рассказал источник, знакомый с ходом реализации проекта. Он замечает, что этой суммы не хватит даже на строительство укрепительной стены.

Учитывая сложную ситуацию с арендой земли и двухлетнюю заморозку проекта, соинвесторы киевского проекта (согласно документации, вложили 28 млн долл. в стройку) предлагают самостоятельно реализовать проект, без участия Mirax Group. «У нас есть принципиальное согласие крупного банка о выделении на объект 80 млн долл., — рассказал один из инвесторов Mirax Plaza. — Условие одно — выкупить проект у Mirax Group, чтобы в нем не участвовал Сергей Полонский».

В 2009 году Mirax Group пыталась найти покупателя на киевский недострой. Потенциальные контрагенты рассказывали, что девелопер был готов отдать его за 90 млн долл. Согласно документации Mirax Plaza, на реализацию проекта было потрачено 150 млн долл. (из общего объема 710,5 млн долл.), тогда как имеющийся недострой, по оценкам участников рынка, стоит не более 30—40 млн долл. По словам собеседника РБК daily, инвесторы готовят предложение г-ну Полонскому о выкупе проекта за одну гривну. В результате киевские дольщики станут третьими в списке инвесторов Mirax Group, которые выступают с предложением забрать замороженные стройки за бесценок (о схожих ситуациях в черногорской Будве и Москве РБК daily писала 20 и 28 октября 2010 года).

В Mirax Group РБК daily заявили, что возобновление киевского проекта пока не планируется, и посоветовали за подробными комментариями обратиться еще к одному участнику проекта — AEON Corporation Романа Троценко. По информации РБК daily, г-н Троценко получил около 25% в компании «Флатон» (контролирует 74% ООО «Эл-Инвест») за помощь в разделе Mirax

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Plaza между Сергеем Полонским и экс-топ-менеджером Mirax Group Алексеем Адикаевым (владеет 25% проекта через «Нортвест»). Получить комментарий в AEON вчера не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АНАТОМИЯ ЗДАНИЯ: ОТ ПРОЛЕТАРИЕВ К ДИЗАЙНЕРАМ

Сносить или не сносить — над этим вопросом собственник ткацкой фабрики думал не один год. Сейчас свободных мест в реконструированных корпусах бывшей фабрики почти нет. Ткацкая фабрика — не памятник архитектуры. Решившись на реконструкцию старых зданий, сотрудники KR Properties искали полуразрушенные кирпичные сараи XIX в., покупали, разбирали на кирпичи и перевозили на Даниловскую мануфактуру. Там из них заново клали старые стены.

Галерея собственников

В 1867 г. на Москве-реке в Даниловской слободе купцом 1-й гильдии Василием Мещериным была основана ткацкая фабрика. Товарищество Даниловской мануфактуры процветало, основной капитал в 1877 г. составлял 1,5 млн руб.

В советское время фабрика носила имя Михаила Фрунзе. После развала Советского Союза ткацкое дело начало умирать, производство остановилось, и малу-помалу фабрика обанкротилась и была продана. Позже на ее территории работала детская ярмарка «На Тульской». KR Properties, по словам ее гендиректора Сергея Калинина, получила эту площадку в 2005 г. «Мы управляющая компания и площадки сами не приобретаем», — добавил он.

Помимо этой фабрики KR Properties занимается управлением территорией еще одной бывшей шелкоткацкой фабрики в районе ст. м. «Парк культуры» — ныне это деловой квартал «Красная Роза», бизнес-центрами «Салют», «Апельсин» и др. KR Properties входит в группу компаний, подконтрольных известному инвестору Александру Клячину. Он владел компанией «Нерль», названной журналом Forbes «одной из самых известных рейдерских компаний Москвы». «Но сейчас захват собственности уже не приносит былых доходов <...> Александр Клячин решил заняться более уважаемым бизнесом. Лучшие из своих объектов «Нерль» реконструирует и сдает в аренду», — писал Forbes.

Снести или реконструировать

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

«По поводу “Даниловской мануфактуры” было много горячих обсуждений: что делать на этом участке, все-таки 7,5 га столичной земли на Новоданиловской набережной, недалеко от Третьего транспортного кольца и Тульской. Тем более что фабричные здания не являлись памятником истории и архитектуры, были в ветхом состоянии и требовали серьезного ремонта», — рассказывает Калинин. «Проще было снести все 110 000 кв. м старых построек XIX — начала XX в. и построить 1,3-1,35 млн кв. м новых бетонно-стеклянных площадей», — говорит он. Площадь «исторических» объектов на территории — около 106 000 кв. м. Планируется построить еще около 120 000 кв. м.

«Сначала действительно была идея сделать на этой площадке все новое: снести старые корпуса и построить новый бизнес-центр», — вспоминает Александр Цимайло, руководитель архитектурного бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры», которое работало над проектом. И в 2005-2006 гг. архбюро такую концепцию сделало.

После продолжительного тайм-аута, в начале кризиса 2008 г., собственники пришли к выводу, что им «небезразлична и по-своему греет душу та история, которая стоит за этими зданиями, этим местом», объясняет решение Калинин.

Архитекторы с удовольствием решение поддержали, тем более что идея реконструкции существовала с самого начала и выглядела равноценной новому строительству. В новой концепции территория была поделена на две зоны: реконструируемой застройки (4 га) и новой (3 га). В результате на территории фабрики начал развиваться лофт-квартал «Даниловская мануфактура 1867». На сегодняшний момент около 60 000 кв. м уже реконструировано и заселено арендаторами. Примерно на 30 000 кв. м ведется реконструкция. Калинин считает, что проект окупится за четыре года.

Совсем рядом с кварталом находятся жилой дом и некое грязновато-розовое здание, которые портят весь «кирпичный» антураж. «Это не наше здание, но, может быть, потом объединим», — оптимистично прокомментировали в KR Properties.

Больше, чем бизнес

«Все, что можно сохранить, сохраняем» — по такому принципу ведется редевелопмент. Похоже строилась работа и по более раннему проекту компании — БЦ «Красная Роза». Сейчас там смесь промышленной архитектуры, особнякового ампира начала XIX в. и современного хайтека.

«Даниловская мануфактура» пока смотрится более единообразно. Красный кирпич прошлого века не контрастирует со стальными балками и зеркальными фасадами. Все стильно, спокойно и основательно.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Кстати, полуторавековой давности кирпич раза в 2 тяжелее и плотнее современного. Неудивительно, что фабричные здания достояли до наших дней, несмотря на дожди, морозы и полное отсутствие ухода в течение как минимум 10 лет. Сможет ли продержаться столько времени какой-нибудь бетонный объект, вопрос риторический.

Почему лофт-квартал

Лофт в переводе с английского — помещение под самой крышей, чердак, голубятня. На таких чердаках в Нью-Йорке селились художники, там они устраивали первые показы. Постепенно слово стало обозначать не помещение, а творческий стиль жизни.

Идея создания определенной творческой среды и была положена в основу реновации территории. «Это определило уникальную атмосферу рабочего процесса, где ценится креативный подход», — делится Анна Двуреченская из Jones Lang LaSalle.

«У нас сидят очень разные люди и компании. Для многих из них бизнес — не только деньги, но и искусство», — рассказывает Калинин. В частности, здесь снимают помещения Кира Пластинина, салон-студия стилиста Эдуарда Тришкина, Paolo Conte (сеть фирменных магазинов обуви) и др.

В общем, желтые растянутые свитера и серьга в ухе вполне уместны. В тех офисах, куда нас пустили (это были IT-компании и дизайнерские), была творческая живая атмосфера, все, кто нас замечал, дружески улыбались. А вот нефтяная компания «Нефтетранссервис» (один из самых крупных арендаторов «Корпуса Кнопа», снимает 2500 кв. м) видеть журналиста «Ведомостей» не захотела.

Они не единственные представители нетворческой интеллигенции: на «Даниловской мануфактуре» снимают офисы компания «Кока-кола эйчбиси Евразия», Московский ипотечный центр, ГК «Продо», «Сити экспресс», УК «Фрагра» и т. д.

Арендаторы из тех, что встретились на территории мануфактуры, вполне лояльны к своему арендодателю. Группа компаний «Консул» (TM Net by Net) занимала офис в старом здании, после реконструкции переехала в обновленный корпус. И сейчас идут переговоры о расширении.

«Комплекс пользуется большой популярностью среди арендаторов — большинство помещений уже сдано, несмотря на высокую конкуренцию со стороны других объектов, расположенных в районе Варшавского шоссе и Новоданиловской набережной», — комментирует Анна Двуреченская. Арендные ставки — около \$500 за 1 кв. м в год.

По имени великих

При реконструкции восстанавливаются все фасады, остаются внутренние конструктивные элементы, например анкеры XIX в. Эти железные балки, которые ставили между стенами,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

чтобы усилить жесткость конструкции, хороши сами по себе: кованые, выполненные в виде колес или четырехугольников, они играют одновременно роль декоративных элементов.

Работы начались со здания, которое сейчас называется «Корпус Гастелло». Каждый корпус носит чье-то имя. К примеру, Николай Гастелло, первый Герой Советского Союза, до войны несколько лет работал на фабрике. Сейчас в этом корпусе сидит группа компаний «Профмедиа».

Следующим стал «Корпус Мещерина», который входил в совет директоров Даниловской мануфактуры в XIX в. Это здание до кризиса успели реконструировать частично. А потом в ноябре 2008 г. «мы стали думать, что дальше делать с объектом», рассказывает Сергей Калинин, «или замораживать, или строить». И ввели новую схему работы с подрядчиками: те строили в долг, под честное слово и будущие доходы, «вот такая работа в кредит без банка». И по такой схеме за 2009 г. компания сделала 40 000 кв. м «Корпуса Кнопа» (барон Людвиг Иоанн фон Кноп управлял фабрикой в 1900-е гг.).

Помещения в «Корпусе Кнопа» начали сдаваться в самом начале кризиса. За короткий срок (в течение года) 26 000 кв. м были сданы, говорит Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International.

При входе в корпус — выставка старых мопедов. Не только акционерам мила старина — все менеджеры с блеском в глазах рассуждают об истории, особой атмосфере, творчестве, антиквариате и т. п. Если они с таким же воодушевлением разговаривают с клиентами, неудивительно, что уровень вакантных площадей в «Даниловской мануфактуре» — всего 4%.

Корпус широкий, от окна до окна — около 40 м. Этаж разделен на три продольных части: офисы располагаются вдоль наружных стен (окна выходят или во двор, или на Варшавское шоссе) и внутри этажа. Вот эти помещения остались без окон, и работникам светят лампочки вместо солнца. Некоторой компенсацией отсутствия инсоляции являются высокие потолки — 4,2 м.

Все помещения сдаются с базовой отделкой: выровненные бетонные полы, стены и потолок, проведены коммуникации. По мнению Двуреченской, предоставление помещений в базовой отделке или в отделке по требованиям арендаторов «является сильным конкурентным преимуществом».

Из инженерных систем девелопер провел просто общее кондиционирование, и в летнюю жару в офисах было душно. Периодически кто-то из арендаторов возмущался.

Жизнь на работе

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Третий корпус — «Ряды Солдатенкова» — назван в честь российского мецената и промышленника конца XIX в. Со 2-го по мансардный этаж в корпусе устроено 36 апартаментов в стиле лофт площадью от 40 до 200 кв. м. Две трети апартаментов уже продано.

Потолок, стены выполнены из красного кирпича, все коммуникации, конечно, современные. В каждом лофте есть выход для камина, у каждого свой дымоход выходит на крышу, рассказывает Александр Подусков, директор по продажам KR Properties. Высота потолков — 4,1 м, на мансардном этаже — 5 м.

«По первоначальному проекту все помещения предназначались под офисы, но оказалось, что в Москве много желающих иметь апартаменты. Были установлены лифты, выполнена новая разводка инженерных сетей, систем вентиляции», — рассказывает и. о. директора по развитию KR Properties Сергей Лицкевич.

«Мы ориентируемся на то, как лофты делают в США, во Франции. Потому что наши покупатели — люди, которые много ездят по миру, они знают, что такое лофт», — говорит Александр Подусков.

Стоимость богемного жилья — \$5700-7300 за 1 кв. м. Мансарды, например, в Париже стоят дороже других этажей, невзирая на неудобство. В Москве — дешевле. Видимо, не прочувствовали еще столичные покупатели всей прелести чердаков.

К сожалению, из-за высокой плотности застройки любоваться из многих окон можно лишь на окна офисов. Вообще, на территории бизнес-квартала тесно.

В апартаментах будет гостиничный сервис, управляющая компания девелопером выбирается. Но пока в будущих шикарных апартаментах пыль и пустота. С ноября начали действовать шоу-румы, можно прийти и «примерить» на себя лофт.

Офисные площади в корпусе «Ряды Солдатенкова» сейчас сдаются, и, как предполагает Побуковская, к концу 2010 г. на все площади (а это примерно 15 500 кв. м) будут подписаны договоры аренды.

Ставка на литейный цех

Гвоздем программы Калинин считает выставочно-презентационный центр (ВПЦ) «Литейка», который сдается в конце следующего года. Когда-то это был литейный цех с огромными — 16 м — сводчатыми потолками. Конструктив очень необычный, потолок оформлен как купол, и сверху — огромный стеклянный фонарь, через который проникает свет. «У нас было много желающих сделать из цеха ночной клуб или что-то подобное, — говорит Калинин. — Мы отказались, и вот делаем ВПЦ. Когда доделаем и сдадим в эксплуатацию, будем проводить там разные мероприятия».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Среди инфраструктурных объектов на территории «Даниловской мануфактуры» — музыкальное кафе формата «три в одном» от компании «Первое кафе»: ресторан, спорт-бар и клуб, в котором проходят рок-н-рольные и другие вечеринки.

В создании интерьера кафе The Mansion принимали участие сами владельцы. «Своими руками делали багеты, люстры», — делится его директор Александр Гаврилов. Цена ланча — 700-800 руб. на человека с учетом напитков. Кормят вкусно, а тирамису просто восхитительное. Всего на территории лофт-квартала заложено четыре площадки под общепит.

Компания «Азимут сеть отелей», принадлежащая все тому же Александру Клячину, является заказчиком 4-звездочного отеля на 140 номеров. До конца года гостиница будет построена.

За «Даниловскую мануфактуру» KR Properties получила два «Золотых кирпича» (премия CRE Moscow Awards) — за «Корпус Гастелло» в 2009 г. и за «Корпус Кнопа» в 2010 г. А первая очередь мануфактуры получила еще и международное признание на конкурсе «FIABCI — Россия».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

SAMSUNG ДОРОС ДО «ВОЕНТОРГА»

Южнокорейский промышленный концерн Samsung арендовал офис площадью в 5 897 кв. м в комплексе «Военторг». Компания заключила договор аренды помещений в расположенном на улице Воздвиженка торгово-офисном центре класса А+ для последующего перевода сюда своего московского офиса, который сегодня находится неподалеку — в Большом Гнездниковском переулке.

Одна из крупнейших в 2010 году сделок аренды офисных помещений прошла при участии консалтинговой компании Colliers International.

Площадь здания «Военторга» составляет 67 тыс. кв. м. Четырехуровневая подземная парковка способна вместить 540 автомобилей. Офисная часть здания арендопригодной площадью около 27 тыс. кв. м действует с мая 2009 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Retail

X5 ТЕРЯЕТ СИБИРЬ

Местный франчайзи требует снижения роялти

Как стало известно РБК daily, X5 Retail Group не получает роялти от своего новосибирского франчайзи-партнера «Новые торговые системы» (НТС). Юридически отношения ритейлеров выглядят безупречно, договор о сотрудничестве не разрывался. Но на практике отношений нет: НТС сняла вывески «Пятерочка» со 140 магазинов в регионе и прекратила оплачивать услуги партнера. Стороны ведут переговоры об изменении размера роялти, хотя новосибирский ритейлер уже подружился с новым франчайзером — казанским «Бахетле».

НТС не платит роялти X5 уже более полугода, весной этого года вывески «Пятерочка» на 140 магазинах были сменены на «Универсам», а вместо десяти «Патэрсонов» появились «Супермаркеты». «У нас есть некоторые разногласия с X5 по поводу размера роялти, который мы хотим изменить», — пояснил РБК daily директор по корпоративному управлению НТС Александр Агеев.

Начальник отдела PR в регионах X5 Владимир Русанов подтвердил, что «проблема невыплаты роялти со стороны партнера есть». Он добавляет, что на сегодняшний день компании находятся в стадии переговоров и надеются на конструктивный исход диалога для обеих сторон.

Между тем ранее в НТС заявляли, что демонтаж вывесок «Пятерочка» связан с претензиями, возникшими у местных чиновников (РБК daily писала об этом 2 марта 2010 года). Последние утверждали, что вывеска представляет собой наружную рекламу, и требовали оплаты в городской бюджет. Рекламой в регионе признается любая вывеска, превышающая 2 кв. м, рассказывал г-н Агеев. В связи с этим НТС решила перейти на безличные вывески «Универсам», сэкономив 28 млн руб. в год. При этом прогноз компании по выручке на 2010 год составлял 100 млн руб.

Потеря партнера в лице НТС будет весомой для X5, поскольку это один из крупнейших франчайзи компании. Их сотрудничество началось в декабре 2004 года, когда НТС заключила договор концессии на использование товарного знака «Пятерочка» в Новосибирской области.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

В 2006 году у компании появилась франшиза сети «Патэрсон», которая распространялась на всю территорию Сибирского федерального округа.

Однако, несмотря на переговоры с Х5, в октябре у НТС появился новый франчайзинговый партнер — казанский ритейлер «Бахетле». На 18 ноября намечено открытие первого магазина под этой маркой в регионе. Г-н Агеев отмечает, что условия работы с новым контрагентом на порядок лучше, чем со столичным партнером.

Генеральный директор INFOline Михаил Бурмистров считает, что при самом пессимистичном варианте развития событий в финансовом плане Х5 не сильно потеряет. «На самом деле НТС — слабый бизнес, у компании отрицательные операционные показатели, выручка ежегодно падает», — объясняет он. При этом г-н Бурмистров отмечает, что стратегически Х5 заинтересована в регионе, но может выйти туда либо самостоятельно, либо через покупку одного из местных игроков.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАСТИ МОСКВЫ МОГУТ ПЕРЕКРЫТЬ НЕЗАКОННЫЕ ВЪЕЗДЫ И ВЫЕЗДЫ С МКАД БЛИЗ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

Незаконные въезды и выезды из торговых комплексов на МКАД могут быть перекрыты, если собственники центров не будут выполнять требования властей Москвы, сообщил заместитель мэра Москвы по транспорту Николай Лямов.

"Экстренные меры будут применяться тогда, когда будут использованы все возможности договориться", - сказал он в субботу журналистам.

Н.Лямов добавил, что перед властями Москвы на сегодняшний момент стоит задача "по каждому нарушению разобраться досконально, рассмотреть законность всех съездов, предстоит документальная сверка". "По каждому нарушению будут определены меры воздействия", - отметил заммэра.

По его словам, в случаях, когда ситуацию возможно исправить, владельцам торговых объектов предложат расширить дорогу. В первую очередь планируется выполнить работы там, где с владельцами будут достигнуты договоренности, добавил чиновник.

"Контрольные службы будут выписывать предписания по срокам устранения нарушений", - отметил он.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Если владельцы откажутся или не смогут организовать въезды согласно нормативам, "будут ставиться ограждения, препятствующие въезду к торговому центру", сказал Н.Лямов. "Такие меры будем применять к тем нерадивым, которые не исправят ситуацию", - добавил он. Цель столичных властей - вернуть МКАДу "первоначальное назначение", то есть сделать ее объездной магистралью, а не "вспомогательной улицей для торговли", подчеркнул заммэра.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Warehouse

ТЕКУЩЕМ ГОДУ НА РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ РЕАЛИЗУЮТСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

С начала года на рынке складской и промышленной недвижимости не ведется строительства спекулятивных складских проектов. За счет этого постепенно сокращается доля свободного предложения на рынке Московского региона. Назвать снижение вакантности стремительным сегодня нельзя, так как крупных сделок на рынке не много. Площади больше 5 тысяч квадратных метров не востребованы среди арендаторов. По-прежнему наиболее популярными остаются площади до 2 тысяч квадратных метров. Стагнация на складском рынке продолжается и сегодня.

Новых проектов сегодня нет не только из-за отсутствия спроса. Проектное финансирование практически отсутствует, так как возведение складских объектов стало не выгодным, из-за низких ставок аренды. За последнее время на рынке не наблюдается положительной динамики цен. По прогнозам экспертов, стоимость аренды может увеличиться уже с началом нового года. Наиболее крупными проектами 2010 года на рынке складской и промышленной недвижимости стали следующие объекты. На территории Томилинского логистического комплекса был открыт склад автозапчастей автомобильной компании Jaguar Cars Ltd. Объект разместился на юго-востоке Московской области, между Рязанским и Новорязанским шоссе, на седьмом километре от МКАД.

Сегодня на территории малоэтажного города-спутника Новое Ступино компания MR Group проводит реализацию промышленного парка "Шматово". Работы по строительству объектов парка начались летом текущего года. Реализация проекта проворится на трассе М4 "Дон" в 70 километров от МКАД. Наряду с этим стоит отметить и следующее значимое для рынка событие, которое планируется завершить до конца 2010 года. Компания Casebre Holdings Limited и инвестиционный фонд Raven Russia планируют продать складской комплекс "Балтия". Собственники намерены выручить за сделку продажи объекта порядка 42 миллионов долларов.

◆ Lisat.py

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 7 ДЕКАБРЯ БУДЕТ ПРОДАН ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Имущественный комплекс производственно-складского назначения, принадлежащий Санкт-Петербургу и компании Mintaro Commercial Inc, Фонд имущества Санкт-Петербурга планирует выставить на аукцион 7 декабря текущего года.

Объект расположен на Лиговском проспекте, 236, на территории бывшего грузового комплекса ГУП "Главснаб". В состав комплекса вошло 20 нежилых зданий, находящихся в собственности сторон. Общая площадь зданий оставляет 26,028 тысяч квадратных метров. Территория, на которой находятся объекты, площадью 53,099 тысячи квадратных метров, будет предоставлена победителю аукциона в аренду. Или компания сможет приватизировать данный земельный участок в зоне общественно-деловой застройки. Ранее здесь планировалось построить современный торгово-складской комплекс. На сегодня ГУП "Главснаб" даже успело выполнить проектные работы. По данным экспертов, земельный участок победитель сможет использовать для многофункциональной застройки. Здесь могут разместиться, как объекты инженерной инфраструктуры, так и жилые здания. Вполне это может быть продовольственный магазин в формате гипермаркета с вместительной парковкой, либо автосалон, либо гипермаркет строительных товаров в формате DIY, торгово-офисный центр и др. В сообщении фонда говорится: "Участок расположен в зоне общественно-деловой застройки, условно разрешена многофункциональная застройка с включением жилых объектов и объектов инженерной инфраструктуры. Территория подходит для размещения продовольственного магазина в формате гипермаркета с вместительной парковкой; строительного гипермаркета строительных товаров в формате DIY(do it yourself); автосалона и торгово-офисного центра (магазины аксессуаров, запчастей, моторов, катеров и прочего, офисы страховых компаний, банков)". Аукцион будет проходить по голландской системе, предусматривающей понижение стоимости. Стартовая цена лота составит 500 миллионов рублей. Полученные от продажи средства будут распределены пропорционально долям собственников. Заметим, что в собственности Mintaro Commercial Inc находится 13,15 тысяч квадратных метров площадей, на счету города – 12,9 тысяч квадратных метров. Те деньги, которые получит непосредственно город, будут направлены на погашение задолженности ГУПа перед городским бюджетом.

◆ Lisat.py

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Hotel

НА БАЙКАЛЕ ПОСТРОЯТ ОТЕЛЬ

Летом 2011 года группа «Илим» планирует начать строительство крупного гостиничного комплекса рядом с Байкальском стоимостью 435 млн рублей, сообщил представитель «Илима» Виктор Долгов в ходе совещания с первым вице-премьером РФ Игорем Шуваловым по вопросам развития моногорода.

В состав комплекса войдут 60 деревянных домов, развлекательный центр и административный комплекс, пишут РИА Новости.

По словам г-на Долгова, проект будет стоить 435 млн рублей, первая очередь из 20 домов и административного корпуса оценивается в 137 млн рублей.

Как рассказал Виктор Долгов, в настоящее время готовится проектно-сметная документация по проекту. К 1 мая 2011 года компания рассчитывает заключить договор аренды на землю, а с июня намерена приступить к строительству комплекса.

Группа «Илим» реализует свой проект в Байкальске по просьбе властей, которые планируют развивать в городе туризм и производство питьевой воды вместо лесохимии на базе Байкальского ЦБК (его планируют закрыть в будущем).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Regions

«ЛИДЕР» ВЫШЕЛ НА ФАСАД

Объявлено о начале застройки на намывных территориях Васильевского острова

Морская строительная компания, входящая в петербургский холдинг «Лидер Групп», приобрела у управляющей компании «Морской фасад» 8,5 га на намывных территориях в западной части Васильевского острова. Это первый анонсированный проект застройки намыва, другие девелоперы не спешат рассказывать про свои замыслы, хотя в УК заверяют, что реализовано две трети участков. Подробности сделки с «Лидер Групп» не раскрываются, эксперты говорят о сумме не менее 1,7 млрд руб. Инвестор рассчитывает построить на участке 190 тыс. кв. м недвижимости. Вложения аналитики оценивают в 6,5—8,5 млрд руб.

По словам директора по маркетингу и продажам «Лидер Групп» Виталия Виноградова, сейчас на участке ведутся изыскательские работы. В соответствии с утвержденным проектом планировки на территории будет возведено пять жилых домов со встроенными помещениями, детский сад, школа, паркинг. Общая площадь зданий составит порядка 190 тыс. кв. м. Начать строительство компания рассчитывает в 2011 году и завершить освоение квартала до конца 2016 года.

«Лидер Групп» стала первой компанией, которая начала реальную работу по застройке намывных территорий. В 2008 году группа компаний ПИК приобрела у «Морского фасада» 63,4 га для строительства более 1,3 млн кв. м жилья, в начале 2010 года девелопер продал часть территории, но имя покупателя до сих пор официально не названо. Александр Шимберг заверил, что переданные «Лидер Групп» участки не имеют отношения к территориям ПИК.

Общая площадь акватории залива, отведенная под реализацию проекта «Морской фасад», составляет 476 га, 380 га займут вновь образованные намывные территории, остальное отведено под акваторию порта и другие водные объекты. К настоящему моменту, по словам Александра Шимберга, намыто 180 га, из них две трети площадей уже продано различным девелоперам. «Компании не хотят раскрывать подробности своих проектов, пока не будут готовы выйти на площадку», — объясняет Александр Шимберг закрытость девелоперов. Всего инвесторам будет продано около 300 га, оставшиеся территории будут намываться под заказ конкретных компаний, добавляет Александр Шимберг.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ноября, № 147

Предполагаемая средняя цена сделки по продаже участка Морской строительной компании — 20 тыс. руб. за кв. м (1,7 млрд руб.), считает заместитель директора консалтингового центра «Петербургской недвижимости» Ольга Трошева. Чуть меньше — максимум в 1,2 млрд руб. — оценивает сделку директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. Инвестиции в проект аналитики прогнозируют на уровне 6,5—8,5 млрд руб., сроки окупаемости будут зависеть исключительно от рынка и маркетинговой политики инвестора, говорят эксперты.

Более реальным сроком реализации проекта «Лидер Групп» эксперты называют 2017—2018 годы. Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова подчеркивает, что одной из главных проблем могут стать сроки ввода новых энергообъектов — подстанции и ТЭЦ, которые строятся на Васильевском острове и предназначены для энергоснабжения намыва. Эксперт добавляет, что развитие всей территории «Морского фасада», в том числе создание объектов социальной инфраструктуры, должно идти одновременно, поскольку единственный квартал, окруженный необустроенными участками, будет некомфортным для проживания.

◆ [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](#)