

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

## Office / General Retail

**СУ-155 оставила "Итеру"**  
наедине с "Минск-Сити".

**Пошли на разгон**

Россия за год поднялась с 10-го на 6-е место в рейтинге самых привлекательных стран для экспансии ритейлеров в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка). Как показало.

**Х5 вступила в борьбу за банкротящийся "Мосмарт"**

Как стало известно РБК daily, в деле по продаже «Сбербанк Капиталом» ритейлера «Мосмарт» появился новый фигурант. С предложением о выкупе магазинов сети, проходящей процедуру наблюдения, выступила Х5 Retail Group.

**Пермский девелопер удивил мировых инвесторов**

Пермский девелопер удивил мировых инвесторов MAPIC 2010.

**Bork готовит к открытию четыре магазина в Москве**

Производитель бытовой техники Bork Elektronik GmbH до конца текущего года намерен открыть 4 новых монобрендовых магазина Bork, в том числе в столичных торговых центрах «Времена года» и МЕГА Белая Дача.

## Regions

**Андрей Якунин встал в торговые ряды**

Сын главы РЖД выкупил Никольский рынок в Петербурге.

**Смольный расчистил Новую Голландию**

от экс-инвесторов.

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

22 ноября, № 152

## Offices / General

### СУ-155 ОСТАВИЛА "ИТЕРУ"

наедине с "Минск-Сити"

Как стало известно "Ъ", ГК СУ-155 вышла из проекта по возведению нового района "Минск-Сити" стоимостью \$4,8 млрд. Московский застройщик планировал вложить в стройку в столице Белоруссии 15% этой суммы (пропорционально своей доле). Теперь нефтегазовой компании "Итера" как владельцу 85% проекта придется самостоятельно искать финансирование. Минский рынок жилья, в отличие от московского, никак не может восстановиться после кризиса, объясняют решение СУ-155 эксперты.

Почти за два месяца до начала кризиса в России стало известно, что "Итера" как основной застройщик "Минск-Сити" договорилась о партнерстве с СУ-155 (см. "Ъ" от 24 июня 2008 года). Московский строитель должен был получить 15% в СООО "Минск-Сити" (управляет проектом). По указу президента Белоруссии Александра Лукашенко завершить строительство делового центра необходимо в 2020 году. К этому моменту в центре Минска на 318 га должно быть построено 3,5 млн кв. м жилья, 500 тыс. кв. м офисов и 200 тыс. кв. м торговых и гостиничных площадей. Этот проект изначально оценивался в \$4,8 млрд. По предварительным договоренностям каждый из партнеров планировал инвестировать сумму, эквивалентную своей доле. Получается, что вклад СУ-155 в проект должен был составить \$720 млн.

Впрочем, как сообщил "Ъ" гендиректор СООО "Минск-Сити" Сергей Киселев, ГК СУ-155 так и не оформила права собственности на свою долю в проекте. "Вероятно, у нашего бывшего партнера возникли проблемы с финансированием", — добавил он. Пресс-служба СУ-155 подтвердила информацию о выходе из "Минск-Сити", но мотивирует это решение иначе. "Наша группа была привлечена к работам в "Минск-Сити" в качестве исполнителя и инвестора по проведению тендера на концепцию проекта. Около полутора лет назад по итогам тендера была выбрана концепция компании Erick van Egeraat Associated Architects", — пояснили в СУ-155, добавив, что все обязательства по проекту в столице Белоруссии девелопер выполнил.

ГК СУ-155, по собственным данным, ежегодно сдает до 1,4 млн кв. м жилья по всей стране,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

портфель проектов до 2015 года — около 14 млн кв. м. В 2009 году выручка составила около \$2 млрд. Основной акционер группы — экс-чиновник строительного комплекса Москвы Михаил Балакин.

В 2009 году ГК СУ-155 вдвое сократила свою долговую нагрузку, которая к началу 2010 года составила 23 млрд руб., сообщила ранее сама компания. Источник "Ъ", знакомый с ситуацией в СУ-155, говорит, что выход из проекта в Минске связан с тем, что у компании в России большой объем не только собственных проектов, но и госконтрактов. В частности, застройщик выступает субподрядчиком реконструкции Большого театра в Москве, строил жилье для военных и пострадавших от лесных пожаров летом этого года. "СУ-155 быстро поняла, что московский рынок жилья восстановится быстрее, чем минский", — уверен собеседник "Ъ". По данным центра недвижимости Realty.Ву, с января по октябрь этого года квартиры в Минске в новостройках подешевели на 5,5% — до \$1,37 тыс. за 1 кв. м. В Москве же средняя цена на новое жилье эконом-класса, на котором специализируется СУ-155, составляет \$3,3-3,5 тыс. за 1 кв. м, а рост с начала года составил 11%, говорит гендиректор "НДВ Групп" Александр Хрусталев.

Председателем наблюдательного совета СООО "Минск-Сити" остается глава строительного комплекса Москвы Владимир Ресин. На эту должность он был приглашен почти через месяц после появления в проекте СУ-155. Тогда игроки рынка говорили, что участие господина Ресина позволит избежать конфликтных ситуаций, которые могут возникнуть у московских соинвесторов проекта с минскими чиновниками (см. "Ъ" от 18 июля 2008 года). Впрочем, похоже, Владимиру Ресину придется меньше уделять времени "Минск-Сити". На этой неделе мэр Москвы Сергей Собянин поручил господину Ресину возглавить штаб по решению оперативных вопросов в деловом центре "Москва-Сити". По мнению мэра, этим проектом, который он считает "градостроительной ошибкой", "нельзя заниматься от раза к разу", как это было ранее.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

## Retail

### ПОШЛИ НА РАЗГОН

Россия за год поднялась с 10-го на 6-е место в рейтинге самых привлекательных стран для экспансии ритейлеров в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка). Как показало исследование CB Richard Ellis (CBRE), опросившей более 200 международных ритейлеров, 28% из них собираются до конца 2011 г. открывать в России свои новые магазины (год назад — 24%). Из стран Восточной Европы Россию опережает только Польша — она на 2-м месте по привлекательности после Германии. Остальные приоритетные страны в Западной Европе — Франция, Испания и Великобритания. Именно на top-5 стран пришлось 90% инвестиций в торговую недвижимость Европы (общий объем — 7,3 млрд евро к концу III квартала 2010 г.).

Повышение интереса к России не связано с прошлогодним снижением ставок аренды: в лучших торгцентрах, наиболее интересных международным ритейлерам, его не было (в среднем по рынку снижение составляло от 5 до 35%) говорит Анна Ширяева, гендиректор компании «Магазин магазинов в ассоциации с CBRE». Тем более что в этом году ставки в самых привлекательных объектах выросли на 10-15%.

Россия действительно стала интереснее для западных ритейлеров, которые видят хорошие результаты работы представленных конкурентов, считает Юлия Качур, ведущий консультант отдела торговой недвижимости Cushman & Wakefield. [Иностранцы активизировали экспансию в регионы, причем не только в города-миллионники, но и в города с численностью населения менее 500 000 человек, отмечает Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. О намерении продолжать самостоятельную работу в России заявили New Yorker, S'Oliver, Mango и Promod, резко активизировались турецкие компании: площадки ищут ритейлеры Koton, Network и LCWaikiki, а Fiba Group готовится вывести на рынок марку Vanana Republic, перечисляет Малиборская.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

## X5 ВСТУПИЛА В БОРЬБУ ЗА БАНКРОТЯЩИЙСЯ "МОСМАРТ"

Как стало известно РБК daily, в деле по продаже «Сбербанк Капиталом» ритейлера «Мосмарт» появился новый фигурант. С предложением о выкупе магазинов сети, проходящей процедуру наблюдения, выступила X5 Retail Group. По информации источников, близких к переговорам, компания появилась в момент подписания документов с французской сетью «Ашан», которая теперь отошла на второй план.

Как рассказали РБК daily сразу два источника, знакомые с ходом переговоров, на прошлой неделе X5 Retail Group предложила «Сбербанк Капиталу» выкупить магазины банкротящегося «Мосмарта». Таким образом, лидер рынка ритейла по выручке составил конкуренцию другому претенденту на «Мосмарт» — «Ашану» (о намерении «Сбербанк Капитала» продать подконтрольную сеть РБК daily писала 03.11.2010).

По информации собеседников РБК daily, до конца минувшей недели «Ашан» оставался единственным покупателем, интересовавшимся «Мосмартом». «Metro Cash & Carry, также претендовавшая на эти площади, выбыла из гонки, тогда как соглашение «Ашана» с калининградским «Вестером» было уже почти подписано, — рассказывает источник, знакомый с ходом переговоров. — Предложение X5 фактически сорвало эту сделку». В Metro факт проведения переговоров опровергли. По информации РБК daily, совместная схема «Ашана» и «Вестера» (контрольным пакетом в ритейлере владеет «Сбербанк Капитал») по выкупу помещений «Мосмарта» предполагала переход к калининградской сети трех объектов (в Ижевске, Ульяновске и Оренбурге), французам должно было отойти все остальное. X5 же хочет получить все без исключения площади «Мосмарта», утверждают источники РБК daily.

На сегодняшний день под управлением «Мосмарта» находится четыре торговых центра в Москве общей площадью более 130 тыс. кв. м и 12 магазинов в регионах. Стоимость компании без учета долга аналитик Deutsche Bank Наталья Смирнова оценивает на уровне 5 млрд руб. По ее мнению, дисконт при продаже сети может достигнуть 20%, тогда сумма сделки снизится до 4 млрд руб. «Пока неизвестно, как именно решит действовать «Сбербанк Капитал», но сейчас он готов идти навстречу «Вестеру» и продать компании объекты в регионах», — говорит источник, близкий к банку. Торговые сети, участвующие в переговорах, отказываются комментировать происходящее. Получить комментарий в «Сбербанк Капитале» не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

## ПЕРМСКИЙ ДЕВЕЛОПЕР УДИВИЛ МИРОВЫХ ИНВЕСТОРОВ

Пермский девелопер удивил мировых инвесторов MAPIC 2010

Пермский девелопер IMKOM INVEST представил на MAPIC 2010, свой проект Mall of Perm, который включает в себя shopping center, ритейл-парк, аутлет-центр и площади под отдых и размещение. Предполагается, что к 2017 году общая площадь проекта может составить 167 тыс.кв.м.

Imkom-invest намерен построить в городе Shopping center площадью 70 тыс.кв.м. Ритейл-парк займет 47 тыс.кв.м. Аутлет-центр - 23 тыс.кв.м. Площади под отдых и размещение составят 27 тыс.кв.м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## BORK ГОТОВИТ К ОТКРЫТИЮ ЧЕТЫРЕ МАГАЗИНА В МОСКВЕ

Производитель бытовой техники Bork Elektronik GmbH до конца текущего года намерен открыть 4 новых монобрендовых магазина Bork, в том числе в столичных торговых центрах «Времена года» и МЕГА Белая Дача. Площадь одного магазина составит порядка 70-80 кв.м. Об этом информационному portalу Арендатор.ру в рамках выставки MAPIC 2010 рассказал Алексей Кузьмичев, директор ритейл-департамента Bork.

Кроме ТЦ «Времена года» и МЕГИ, компания планирует открыться в торговом центре Moll of Russia в ММДЦ Москва-Сити и на улице Садовая-Спасская в формате street-retail.

Российский дистрибутор техники Bork — холдинг «Технопарк» также намерен выводит на столичный рынок новый формат shopping'a - одноименную сеть магазинов бытовой техники в сегменте премиум и средний+.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

## Regions

### АНДРЕЙ ЯКУНИН ВСТАЛ В ТОРГОВЫЕ РЯДЫ

Сын главы РЖД выкупил Никольский рынок в Петербурге

Холдинг Venture Investment & Yield Management LLP Андрея Якунина в пятницу выкупил на торгах Никольский рынок, городскую собственность Санкт-Петербурга. За полуразвалившиеся торговые ряды он заплатил по стартовой цене 420 млн руб., после реконструкции там откроются бизнес-центр и четырехзвездная гостиница. Одновременно с рынком Смольный намеревался продать еще два памятника архитектуры — гостиницу "Астория" и Мало-Михайловский дворец, но торги по первому объекту были перенесены на май 2011 года, а на второй не нашлось претендентов.

В 2010 году петербургские власти планировали заработать на приватизации принадлежащих городу коммерчески доходных памятников федерального значения около 5 млрд руб. Половину этой суммы Смольный хотел выручить за шесть объектов архитектурного наследия (см. "Ъ" от 8 февраля 2010 года), еще столько же — за гостиницу "Астория". Все здания обременены договорами аренды сроком действия до 2040-2055 годов и частично проавансированы, что, по оценкам экспертов, снижает их рыночную стоимость в 1,5-2 раза.

С учетом состоявшихся в пятницу торгов Смольному пока удалось приватизировать лишь три самых дешевых памятника, которые выкупили по стартовой цене их арендаторы. Так, Никольский рынок ушел в пятницу с молотка за 420 млн руб. вслед за проданными осенью Малым Гостиным двором (290 млн руб.) и Круглым рынком (200 млн руб.). В первых двух объектах после реконструкции разместятся торгово-гостиничные комплексы, в третьем — штаб-квартира ОАО "Совкомфлот".

Владельцем Никольского рынка XVIII века стало ЗАО "Никольские ряды", входящее в холдинг Venture Investment & Yield Management LLP Андрея Якунина, сына главы РЖД Владимира Якунина. В реконструкцию памятника инвестор намерен вложить \$220 млн. К середине 2013 года он планирует открыть в бывших торговых рядах четырехзвездную гостиницу на 350 мест под брендом Crown Plaza (оператор — InterContinental Hotels Group), а во внутреннем дворе — бизнес-центр, увеличив полезную площадь объекта с 28 до 63 тыс. кв. м.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

Основные проекты Андрея Якунина связаны с гостиничным бизнесом в Петербурге. В частности, девелоперскому ЗАО "Тристар инвестмент холдингс", одним из учредителей которого он является, в аренду на 29 лет передано здание особняка князя Лобанова-Ростовского (находится между Исаакиевской площадью, Вознесенским и Адмиралтейским проспектами), принадлежащего управделами президента. Открытие в этом здании отеля сети Four Seasons планируется в первом квартале 2011 года. Ранее "Тристар" реконструировала на Васильевском острове гостиницу "Прибалтийская" для сети Park Inn.

Одновременно два самых дорогих петербургских памятника — гостиница "Астория" на Исаакиевской площади и дворец великого князя Михаила Михайловича на Адмиралтейской набережной (стартовая цена — 2,5 млрд и 700 млн руб. соответственно) — остались без покупателей. Продажу "Астории" городской фонд имущества перенес на май 2011 года за день до назначенного на пятницу аукциона. Объект был снят с торгов после того, как его арендатор ЗАО "Гостиничный комплекс "Астория"" (принадлежит британской компании "Рокко Форте энд фэмили") публично заявил, что стартовая цена памятника завышена. В свою очередь, аукцион по продаже Мало-Михайловского дворца сорвался из-за судебного скандала между арендатором здания — Северо-Западной финансовой группой, подконтрольной совладельцу холдинга УК "Севзаппром" Александру Бронштейну, и принадлежащим кипрскому офшору ООО "Комплекс Адмиралтейская, 8", добивающимся переуступки ему прав аренды.

Городские власти перенесли на январь 2011 года и торги по продаже бизнес-центра "Белые ночи" на Малой Морской улице стартовой стоимостью 275 млн руб. Единственным шансом улучшить показатели программы приватизации памятников в этом году остается назначенный на 24 ноября аукцион по продаже особняка Кочубея на Конногвардейском бульваре стартовой стоимостью 590 млн руб., одним из претендентов на который ранее называли компанию "Интеко" Елены Батуриной.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

## СМОЛЬНЫЙ РАСЧИСТИЛ НОВУЮ ГОЛЛАНДИЮ

от экс-инвесторов

Петербургские власти и ООО "Новая Голландия" Игоря Кесаева и Шалвы Чигиринского урегулировали судебный спор о взыскании с компании задолженности по расторгнутому контракту на реконструкцию одноименного острова. Бывший инвестор уплатит городу 505 млн руб. (около \$16 млн) сверх уже вложенных в проект \$70 млн. Стороны заключили мировую сразу после того, как контракт на Новую Голландию выиграл в повторном конкурсе Роман Абрамович.

Иск к "Новой Голландии" Смольный предъявил в мае этого года, спустя два месяца после расторжения контракта, который был торжественно заключен в 2006 году по итогам международного конкурса по выбору инвестора реконструкции Новой Голландии. Победив в конкурсе, компания Шалвы Чигиринского и Игоря Кесаева обязалась вложить в реконструкцию памятника \$328 млн и в 2009 году открыть на острове культурно-развлекательный комплекс с гостиницами, торговыми помещениями и Дворцом фестивалей, который инвестор должен был передать на баланс Мариинского театра. Однако прогнозируемая стоимость реконструкции по проекту британского архитектора Нормана Фостера (так и не прошел Главгосэкспертизу) вскоре выросла в три раза, а сроки реализации проекта были перенесены на 2012 год. В итоге из-за финансовых проблем господина Чигиринского проект был остановлен.

Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) Санкт-Петербурга и ООО "Новая Голландия" (принадлежит в равных долях Шалве Чигиринскому и ЗАО "Меркурий Девелопмент" Игоря Кесаева) в минувший четверг подписали мировое соглашение по делу о взыскании 578,6 млн руб. задолженности по инвестиционному договору на право реконструкции Новой Голландии. Эту информацию "Ъ" подтвердили в пятницу представители КУГИ и "Меркурия". По данным КУГИ, Смольный сократил сумму претензий до 505,4 млн руб. (около \$16 млн по курсу ЦБ на 19 ноября), снизив до 10 млн руб. пени за просрочку исполнения контракта и засчитав бывшему партнеру стоимость произведенных его компанией "неотделимых улучшений" в виде укрепления грунта. Эти работы потянули всего на 4,3 млн руб. Работы по усилению фундаментов памятников, в основание которых вбито 800 титановых свай, и сносу построек советского времени (за исключением одного корпуса, в котором размещался офис инвестора) чиновники, как и эксперты по культурному наследию,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 ноября, № 152

улучшениями не считают. Для погашения определенного взаимозачетами долга (он состоит из не полностью перечисленной в городскую казну платы за право заключения контракта и пени) Смольный предоставил ответчику рассрочку на год. После этого сумма будет ежедневно увеличиваться на 0,02%. "Меркурий" условия компромисса вчера не комментировал. Даже когда у Шалвы Чигиринского начались проблемы, губернатор Валентина Матвиенко и ее подчиненные продолжали уверять, что его партнер Игорь Кесаев "проект не бросит". В феврале этого года Смольный согласился на корректировку и удешевление проекта и даже рассмотрел созданную по заказу господина Кесаева новую архитектурную концепцию в исполнении главы "Моспроекта-2" Михаила Посохина. Но уже в марте власти заявили, что без конкурсной процедуры изменить параметры проекта и переписать контракт на структуру господина Кесаева, не связанную с господином Чигиринским, невозможно. Впрочем, чиновники подтверждали, что господин Кесаев непременно примет участие в новом конкурсе. О том, что отношения Игоря Кесаева с руководством города неожиданно обострились, стало известно лишь в сентябре: КУГИ не удалось заключить с его компанией мировое соглашение об отказе от взаимных финансовых претензий, которые могли осложнить проведение конкурса. Одной из главных причин источники "Ъ" называли условие конкурса, которым власти обязали участников заморозить на специальном банковском счете сроком до трех лет 1 млрд руб. в качестве гарантии обеспечения обязательств. Для совладельца ООО "Новая Голландия", уже вложившего в проект \$70 млн и при этом задолжавшего Смольному и подрядчикам около 800 млн руб. в рамках более десяти предъявленных исков, такой "входной билет" на остров оказался не по силам. Это условие зажигало зеленый свет на остров Роману Абрамовичу, которого Валентина Матвиенко еще летом пригласила реконструировать разрушающийся памятник. При этом, заблокировав для господина Кесаева возможность завершить проект, Смольный полностью взял на себя риски, связанные с проблемами, которые могли возникнуть с передачей острова будущему инвестору. Контракт с ООО "Новая Голландия Девелопмент" Романа Абрамовича, победившим на прошлой неделе в фактически безальтернативном конкурсе (см. "Ъ" от 16 ноября), должен быть заключен до 25 ноября. Предыдущий инвестор по условиям мирового соглашения должен покинуть остров на два дня раньше. Инвестиции "Новая Голландия Девелопмент" в проект оцениваются в 12 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)