

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, N° 154

## Office / General

### Депутат без острова

Вчера суд в Москве арестовал акции двух фирм, владеющих правом застройки территории «Золотого острова» в Замоскворечье. Следственный комитет считает, что их владелец — депутат Госдумы Ашот Егиазарян, объявленный в федеральный розыск. Сам он это отрицает.

### Телепередачу CRE News будут вести признанные эксперты рынка недвижимости

Каждые две недели в студию программы CRE News приглашаются эксперты, аналитики, топ-менеджеры ведущих компаний - лидеры рынка. Теперь брать интервью у гостей студии будут их же коллеги. Разговор «на одном языке» призван сделать диалог более предметным, проблемным и интересным.

### Бизнес-центр с видом на минареты

Накануне торжественно открылся новый бизнес-центр Etmia II, построенный в формирующемся деловом районе возле стадиона Олимпийский и Центральной соборной мечети, на улице Щепкина, 33.

### Высотку для мэрии столицы не будут строить в "Москва-Сити"

Власти Москвы решили отказаться от проекта строительства комплекса административных зданий исполнительной и законодательной власти столицы на участке номер 15 Московского международного делового центра "Москва-Сити".

## Retail

### «Ашан» может создать сеть винных бутиков

Как стало известно РБК daily, «Ашан», открывший недавно винный бутик на Рублевке, рассматривает возможность создания сети таких магазинов.

### Пришвартовались к моллу

Компания совладельца Новороссийского морского торгового порта Александра Пономаренко начала строить в Сочи торгово-развлекательный центр стоимостью \$250 млн.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, N° 154

## Warehouse

### "Уралсиб" поступает в "Академию"

Фонд корпорации приобретает блокпакет сети товаров для детей.

### Johnny Rockets запустили в Россию

В планах американской сети открыть 40 ресторанов.

### В России открылся очередной торговый центр METRO

Компания "Метро кэш энд керри" (российское подразделение немецкой Metro Cash & Carry) открыла торговый центр METRO в Екатеринбурге.

### AXIMA и UNIVEG арендовали в Trilogy Park Tomilino 44 тыс.кв.м.

ЗАО «Инвестиционный траст», девелопер и оператор складского комплекса класса А Trilogy Park Tomilino, подписал долгосрочный договор аренды с компанией AXIMA, а также новый долгосрочный договор аренды с компанией UNIVEG в общей сложности на 44 тыс.кв.м.

## Regions

### «Грифон» продан

Норвежский инвестфонд Storm Real Estate ASA закрыл сделку по приобретению у Ruric бизнес-центра «Грифон» за \$17 млн. В среду стороны сообщили о том, что покупатель выплатил Ruric последние \$3,75 млн.

### Минск. Новый центральный автовокзал будет многофункциональным

Многофункциональный комплекс «Автовокзал «Центральный», который строит в столице Беларуси девелоперская компания BNK Engineering, планируется сдать в эксплуатацию в III квартале 2011 года.

### ТРЦ Galeria принимает посетителей

25 ноября в центре Санкт-Петербурга открылся торгово-развлекательный центр Galeria общей площадью 192 тыс.кв.м., и арендуемой 93 тыс.кв.м.

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

25-26 ноября, № 154

## Offices / General

### ДЕПУТАТ БЕЗ ОСТРОВА

Вчера суд в Москве арестовал акции двух фирм, владеющих правом застройки территории «Золотого острова» в Замоскворечье. Следственный комитет считает, что их владелец — депутат Госдумы Ашот Егиазарян, объявленный в федеральный розыск. Сам он это отрицает

Басманный суд по ходатайству Следственного комитета при прокуратуре РФ (СКП) вынес постановление об аресте 92,75% акций компании ОАО «Кремлин сайт» и 99,9% акций ОАО «Каменный мост», сообщила руководитель пресс-службы Мосгорсуда Анна Усачева. Представитель СКП от комментариев отказался.

Этим компаниям принадлежит 3 га земли напротив Кремля на Софийской набережной, рассказывали ранее представители компании «Даев плаза» (совладелец участков). Она собиралась в рамках проекта «Золотой остров» построить на своем участке многофункциональный комплекс площадью 80 000 кв. м, включающий офисы, апартаменты и гостиницу Four Seasons. Однако проект фактически был заморожен еще до кризиса, так как городские власти постоянно меняли концепцию застройки «Золотого острова».

Обе компании принадлежат фирме «Брукмил лтд», подконтрольной депутату Госдумы Ашоту Егиазаряну, уверяет адвокат Рубен Маркарян, представляющий интересы бизнесменов Виталия Смагина и Михаила Ананьева. Именно по их заявлениям СКП и возбудил в начале ноября в отношении Егиазаряна уголовное дело по факту мошенничества. Смагин написал заявление в Генпрокуратуру о том, что депутат похитил у него 20% фирмы, владеющей ТЦ «Европарк». Комплекс был заложен в Deutsche Bank по кредиту в \$100 млн, которые пошли на строительство гостиницы «Москва». А бывший заместитель главы РФФИ Михаил Ананьев также обратился в Генпрокуратуру с заявлением о похищении у него \$18 млн. Средства он предоставлял на строительство «Москвы» и «Европарка», уверял Ананьев. В начале ноября Госдума дала добро на снятие с Егиазаряна депутатской неприкосновенности, после чего депутат стал фигурантом уголовного дела.

Сам депутат связывает возбуждение уголовного дела с конфликтом вокруг гостиницы «Москва». В начале сентября по его иску суд Никосии наложил арест на имущество сенатора Сулеймана Керимова и бизнесменов Аркадия Ротенберга и Константина Голощапова (они в совокупности контролируют 51% «Москвы»). Егиазарян обвиняет ответчиков в том, что они незаконно лишили его доли в гостинице «Москва». Под арестом оказались акции «Уралкалия»,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

«Полюс золота» и «Декмоса» (владеет «Москвой»). Следующее заседание по этому иску должно состояться 14 декабря.

К арестованным Басманным судом компаниям Егиазарян не имеет никакого отношения, уверяет представитель депутата. Владельцев этих фирм он назвать отказался. Один из знакомых Егиазаряна рассказал, что «Кремлин сайт» и «Каменный мост» несколько лет назад были приобретены контролируемой Егиазаряном компанией «Даев плаза» у американских фондов. Потом в качестве девелопера в проект была привлечена группа «Декра», знает собеседник «Ведомостей». Связаться вчера с представителями «Декры» не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТЕЛЕПЕРЕДАЧУ CRE NEWS БУДУТ ВЕСТИ ПРИЗАННЫЕ ЭКСПЕРТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Каждые две недели в студию программы CRE News приглашаются эксперты, аналитики, топ-менеджеры ведущих компаний - лидеры рынка. Теперь брать интервью у гостей студии будут их же коллеги. Разговор «на одном языке» призван сделать диалог более предметным, проблемным и интересным.

Первую программу в новом формате ведет известная на рынке персона Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International. Он беседует с Георгием Найденовым, генеральным директором УК «Регионы Менеджмент» о прошедшей в Каннах выставке МАПИК: стоит ли туда ехать, как эффективнее провести время на выставке, посещать ли неформальные вечеринки и тусовки. Все это и многое другое в живой и интересной беседе ведущих игроков рынка коммерческой недвижимости в студии программы CRE News.

[Смотрите CRE News #157 уже сейчас](#)

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

## БИЗНЕС-ЦЕНТР С ВИДОМ НА МИНАРЕТЫ

Накануне торжественно открылся новый бизнес-центр Etmia II, построенный в формирующемся деловом районе возле стадиона Олимпийский и Центральной соборной мечети, на улице Щепкина, 33.

Разместившийся между Садовым и Третьим транспортным кольцом бизнес-центр класса А имеет общую площадь в 14 тыс. кв. м, из которых арендопригодные площади насчитывают 6,5 тыс. кв. м. Под парковку отдано 4 тыс. кв. м. Представители владельца объекта, компании «Московская Международная Строительная Группа», обратили внимание на то, что располагая 166 машино-местами объект имеет высокий парковочный коэффициент – 1/38 кв. м. Проект был реализован совместными усилиями финского концерна SRV и российской группы компаний «Стриминвест».

Строительство комплекса стартовало в мае 2007 года и завершилось в мае 2009 года, свидетельство о госрегистрации было получено уже через месяц – в июне 2009 года. Несмотря на выход на рынок в самый разгар кризиса, порядка 92% площадей бизнес-центра сданы в аренду. Из 7 надземных этажей незаполненным остается лишь четвертый, площадью в 514 кв. м. Среди арендаторов нового делового центра Etmia II компании «Медси», FMC Technologies, Brother, Hannes Shellman, «Русские башни», а также сами SRV и «Стриминвест». Весь первый этаж отдан под предприятия общественного питания и салон красоты.

Как рассказал журналистам Тимо Хокканен, директор по инвестициям SRV Russia и старший советник фонда прямых инвестиций VTBC-Ashmore Real Estate Partners, за более чем 20-летний период работы в России компания накопила немалый опыт. Среди основных проблем, с которыми приходится сталкиваться застройщикам в Москве, он выделил следующие: приобретение участка; использование земли, получение разрешения на строительство и сдача в эксплуатацию; ограниченное число со-инвесторов; практически полное отсутствие практики применения генподрядов по принципу «открытой книги»; быстрый рост затрат на строительство. Из этого вытекают специфические подходы к планированию сроков и использованию финансов, необходимость финансовых ресурсов, а также потребность в местных партнерах, знакомых с «правилами игры».

Всего, как уточнил Николай Кайтмазов, генеральный директор «Стриминвеста», в проект было инвестировано до 50 млн евро. Партнеры планируют в будущем продать этот объект

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

стороннему инвестору. Со своей стороны Александр Ксендз, директор департамента оценки коммерческой недвижимости консалтинговой группы «НЭО Центр», оценил инвестиции в проект БЦ Etmia II приблизительно в \$23-28 млн. Управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев сообщил portalу «Арендатор.ру», что ставки аренды офисов в деловом центре составляют в первый год \$390/кв. м/год, далее за 2 года ставка повышается до \$700-800 (без НДС), эксплуатационные расходы достигают \$85/кв. м/год. Все помещения сдаются в состоянии shell&core, однако отделка делается под конкретного арендатора.

Со своей стороны консультанты не согласились с классификацией нового бизнес-центра. В частности Александр Ксендз уверен, что в условиях современного рынка, предоставляющего большой выбор, БЦ Etmia просто не способен конкурировать с другими объектами класса А. «Несмотря на достаточно хорошие инженерные коммуникации, есть и «узкие места», вычеркивающие этот объект из ряда полновесных объектов данного класса. Основные недостатки этого бизнес-центра – это несоответствующая уровню отделки офисных помещений и входной группы, слабые вертикальные коммуникации и низкие потолки (2,75 метра – Арендатор.ру)», - подчеркнул эксперт.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВЫСОТКУ ДЛЯ МЭРИИ СТОЛИЦЫ НЕ БУДУТ СТРОИТЬ В "МОСКВА-СИТИ"

Власти Москвы решили отказаться от проекта строительства комплекса административных зданий исполнительной и законодательной власти столицы на участке номер 15 Московского международного делового центра "Москва-Сити", рассказал РИА Новости в пятницу Айдар Ахатов, президент ОАО "Сити" - управляющей компании ММДЦ.

По словам Ахатова, это решение озвучил на совещании, посвященном реализации проекта "Москва-Сити", первый заместитель мэра города Владимир Ресин.

"Ресин сказал, что мэрия сочла нецелесообразным тратить бюджетные средства на этот комплекс", - добавил собеседник агентства.

Дальнейшая судьба площадки, на которой должен был строиться небоскреб, пока остается неясной, пояснил он.

Инвестором комплекса мэрии в "Москва-Сити" выступал департамент городского заказа столицы, а заказчиком - ОАО "Москапстрой".

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

До финансового кризиса планировалось, что площадь объекта будет больше 806 тысяч квадратных метров. Но из-за проблем с финансированием масштабной стройки строительство объекта было заморожено на неопределенный срок на стадии "нулевого" цикла, а сам проект комплекса предполагалось пересмотреть, сократив долю помещений города и добавив к офисам гостиницы и апартаменты.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

## Retail

### «АШАН» МОЖЕТ СОЗДАТЬ СЕТЬ ВИННЫХ БУТИКОВ

Как стало известно РБК daily, «Ашан», открывший недавно винный бутик на Рублевке, рассматривает возможность создания сети таких магазинов. Потенциально она сможет составить конкуренцию «Ароматному миру» и «Винотеке» — французский ритейлер обещает, что элитное вино у него будет дешевле за счет минимальных наценок. Для «Ашана» это первый подобный опыт — даже в родной Франции компания не развивает специализированные винные магазины.

Первый бутик «Шато Шано» «Ашан» открыл летом этого года в ТЦ «Европарк» на Рублевском шоссе. Он находится в непосредственной близости от гипермаркета сети, однако визуально не ассоциируется с ним. Как рассказала РБК daily руководитель этого проекта Катрин Гед, площадь винного магазина составляет 86 кв. м, количество наименований — 1,2 тыс. Цены колеблются от 620 до 364 тыс. руб. за бутылку.

Конкурировать с другими винными бутиками «Ашан» надеется за счет цены. «Мы взяли за основу традиционные для наших гипермаркетов наценки. У нас вино стоит дешевле, чем аналоги у конкурентов», — пояснил директор гипермаркета «Ашан — Рублевское шоссе» Сергей Завьялов. При этом он подчеркнул, что компания «специально не стала соединять алкоголь по демократичным ценам в гипермаркетах с дорогим — это противоречит самой концепции ритейлера».

Среди основных поставщиков «Шато Шано» — Simple и White Hall. В планах «Ашана» — наладить собственный импорт, чтобы обойтись без посредников.

В White Hall РБК daily подтвердили сотрудничество с французским ритейлером. Бренд-менеджер дистрибьютора Ольга Фадеева считает, что проект может быть успешным за счет синергии с гипермаркетом. «Там нет в продаже вин такой категории, а собрать коллекцию в отдельном магазине поблизости — хорошая идея», — полагает эксперт. Если бы бутик находился отдельно, он мог бы потеряться среди других аналогичных проектов, добавляет г-жа Фадеева. По ее словам, на сегодняшний день в Москве очень много предложений высокого уровня: «Найти можно все что угодно — от дегустационных залов до кабинетов с вечеринками».

Тем не менее «Ашан» не исключает возможности тиражирования проекта, причем не только в столице. «Речь может идти об открытии подобных точек и в Москве, и в других крупных городах», — утверждает г-н Завьялов. В течение года ритейлер будет смотреть на результаты



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

рублевского бутика и на их основании примет решение о дальнейшем развитии идеи. Как утверждает г-жа Гед, покупатели постепенно привыкают к французскому новшеству: количество посетителей в октябре увеличилось вдвое по отношению к сентябрю. Получить комментарий в Simple вчера не удалось.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПРИШВАРТОВАЛИСЬ К МОЛЛУ

Компания совладельца Новороссийского морского торгового порта Александра Пономаренко начала строить в Сочи торгово-развлекательный центр стоимостью \$250 млн

В среду инвестиционная компания ТПС заложила основание торгово-развлекательного центра «Море-молл», рассказали первый вице-мэр Сочи Анатолий Рыков и руководитель дирекции по маркетингу ТПС Татьяна Корсакова. Комплекс разместится в Центральном районе на берегу реки Сочи на месте принадлежащего ТПС Сочинского завода железобетонных изделий. «Сдан центр будет в конце 2011 г., участок строительства — 12 га, общая площадь центра — 155 000 кв. м, торговая площадь — 80 000 кв. м», — рассказала Корсакова. Окупить проект планируется за 10 лет, пока ТПС вкладывает собственные средства, но будут и заемные — сейчас идут переговоры с большим количеством банков, говорит Корсакова, но банки не называет. «Кризис в торговой недвижимости закончился, арендные ставки нашего ТРЦ в Краснодаре достигли докризисного уровня, так что у нас нет опасений, что не удастся привлечь кредит», — добавляет она. В 2008 г. ТПС ввела в центре Краснодара ТРЦ «Галерея» на 100 000 кв. м, в аренду в нем сданы все площади, говорит краснодарский риэлтор. «С точки зрения здравого смысла проблем с кредитованием не должно быть», — считает заместитель гендиректора «Винсент-недвижимости» Борис Лебедев. «Для центра Сочи, где нет крупных ТРЦ, нет сетевых гипермаркетов и почти нет кинотеатров, «Море-молл» безальтернативен. В Центральном районе построен ТРЦ «Олимп» (торговая площадь — около 27 000 кв. м), но он уступает по расположению и, на мой взгляд, ниже уровнем», — продолжает он. «Уже подписаны соглашения о намерениях с несколькими якорными арендаторами — «О'кей», сетью Luxor (разместят восьмизальный кинотеатр), «М.видео», группой Inditex (бренд Zara и др.), сетью семейных развлекательных центров «Хэппилон», таким образом, в начале строительства уже сдано около 30 000 кв. м», — рассказывает Корсакова. Пресс-службы «М.видео» и Luxor это подтвердили, в пресс-службах «О'кей» и Inditex вчера не смогли дать комментарии.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

Пономаренко и депутату Госдумы Александру Скоробогатько принадлежат 80% компании Kadina Ltd., которая владеет 50,1% крупнейшего российского стивидора — Новороссийского морского торгового порта. В середине сентября порт сообщил, что этот пакет НМТП будет продан «Транснефти» и «Сумме капитал».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "УРАЛСИБ" ПОСТУПАЕТ В "АКАДЕМИЮ"

Фонд корпорации приобретает блокпакет сети товаров для детей

ФК "Уралсиб" может стать совладельцем сети товаров для детей "Академия" (16 магазинов). Как стало известно "Ъ", фонд прямых инвестиций ФК ведет переговоры о покупке более 25% ритейлера. В детскую розницу сегодня выгодно инвестировать, уверены игроки рынка: в ближайшие несколько лет этот сегмент будет ежегодно расти на 13%.

О готовящейся сделке "Ъ" рассказал один из российских ритейлеров. По словам источника, близкого к сделке, в планах ФК "Уралсиб" приобрести "чуть больше 25%" сети "Академия". Руководитель департамента прямых инвестиций "Уралсиба" Александр Рахлевский не опроверг эту информацию. "Мы не раскрываем подробности сделки до момента ее заключения", — добавил он. Закрытие сделки с "Академией" должно состояться через две недели, уточнил собеседник "Ъ" в "Уралсибе". По словам источника, близкого к сторонам переговоров, "компания продает долю в бизнесе не за долги", речь идет о финансовом партнерстве. Источник "Ъ" в "Уралсибе" эту информацию подтвердил. Совладелец "Академии" Андрей Лагунов отказался от комментариев.

По мнению аналитика УК "Финам" Максима Клягина, весь бизнес "Академии" может оцениваться примерно в \$40 млн (то есть около \$10 млн за блокпакет). Руководитель Ассоциации индустрии детских товаров (АИДТ) Антонина Цицулина считает эту оценку завышенной, добавляя, что "Академия" стоит около \$30 млн.

Сеть детских товаров "Академия" (юридическое лицо "Новый детский мир") основана в 2008 году. В нее входят 16 магазинов в Москве и Московской области, а также в регионах. По

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

данным "СПАРК-Интерфакса", бенефициары ООО — Андрей Лагунов (50%) и Надежда Левшова (50%). По информации с официального сайта компании, одним из основных владельцев "Академии" является основатель одежной сети "Вещь!" Эдуард Кадыргулов. В планах ритейлера до 2013 года открыть более 50 магазинов. Инвестиции в каждый оцениваются в 20-40 млн руб. Финансовые показатели не раскрываются.

"В детскую розницу выгодно инвестировать: этот рынок показал большую устойчивость в кризис и быстрее других сегментов начал восстанавливаться", — объясняет интерес "Уралсиба" к "Академии" Антонина Цицулина. По итогам 2009 года рынок детских товаров в России составил 294,194 млрд руб., сообщила летом ГК "Детский мир". По прогнозу сети, рынок будет расти не менее чем на 13% в год и к 2015-му его объем будет равен 701,262 млрд руб. Для сравнения: рынок одежного ритейла, по оценкам экспертов, в ближайшие три года может расти максимум на 10% в год (см. "Ъ" от 2 июля). По данным АИДТ, основными игроками на рынке детской специализированной розницы по количеству торговых площадей являются "Детский мир" (32%; 131 магазин), "Дети" и "Здоровый малыш" (единый владелец — ЗАО "Спецобслуживание"; вместе 117 магазинов; 11-12%), "Дочки-сыночки" (8-9%), "Бегемот" (52; 8-9%) и "Кораблик" (более 40; 7-8%).

Основной владелец ФК "Уралсиб" Николай Цветков уже давно и активно инвестирует в ритейл. Его структурам принадлежат продуктовая сеть "Копейка" и экосупермаркеты "Био-маркет" (ранее "Грюнвальд"). В 2009 году господин Цветков приобрел за \$8-10 млн примерно 75% ООО "Спортвенчер-Москва", владеющего спортклубом в Москве недалеко от Белого дома (см. "Ъ" от 30 октября 2009 года). Еще в 2007 году бизнесмен купил компанию "Палисад", торгующую растениями и занимающуюся ландшафтным дизайном.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## JOHNNY ROCKETS ЗАПУСТИЛИ В РОССИЮ

В планах американской сети открыть 40 ресторанов

В Россию выходит одна из самых популярных в США закусочных Johnny Rockets, среди завсегдатаев которой поп-звезда Бритни Спирс. В планах сети за десять лет открыть по франшизе минимум 40 ресторанов. Формат Johnny Rockets — нечто среднее между

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

T.G.I. Friday`s, где средний чек \$30 и посетителей обслуживают официанты, и McDonald`s или Burger King.

О выходе на российский рынок Johnny Rockets "Ъ" рассказал один из московских рестораторов, общавшийся с топ-менеджментом сети. Старший вице-президент по международному развитию The Johnny Rockets Group Стив Диваин подтвердил эту информацию. По его словам, компания самостоятельно управляет своим заведениями только в США, в то время как в других странах сеть развивается по франшизе. "Сейчас мы ищем партнера, который способен в течение 10-15 лет открыть минимум 40 ресторанов Johnny Rockets в России и СНГ со средним чеком \$10",— добавил господин Диваин. Еще в августе 2006 года Роспатент зарегистрировал товарный знак Johnny Rockets по классу 43 (рестораны), говорится на сайте ведомства.

Господин Диваин не называет компании, с которыми ведутся переговоры о предоставлении франшизы на Россию и СНГ. Опрошенные "Ъ" представители крупных ресторанных компаний, в частности "Арпиком" Михаила Зельмана, "Г.М.Р. Планета гостеприимства" Мераба Елашвили, "Росинтер Ресторантс Холдинг", утверждают, что не ведут переговоры с Johnny Rockets Group. Для своих франчайзи Johnny Rockets Group выдвигает ряд условий. У партнеров должен быть минимум двухлетний опыт управления ресторанами, наличие активов чистой стоимостью \$5 млн и свободные средства в размере \$1,5 млн, говорится на сайте компании.

Сеть Johnny Rockets основана в 1986 году в Лос-Анджелесе Ронном Тейтельбаумом. В 1995 году сеть была продана инвестфонду Арах Partners, а в 2007 году перепродана Red Zone Capital. По собственным оценкам, Johnny Rockets управляет 294 ресторанами в 15 странах мира, из которых в США действуют 244 заведения. По данным американских СМИ, выручка сети достигает \$230 млн в год.

По среднему чеку Johnny Rockets можно отнести к McDonald`s, Burger King, а по наличию сервиса — к формату fast casual, где предполагается обслуживание официантами, отмечает представитель "Росинтера" Валерия Силина. При этом в России в сегменте fast casual представлены всего две сети — T.G.I. Friday`s (32 ресторана в России; развивает по франшизе "Росинтер"; средний чек — \$30) и Starlite Diner (три заведения в Москве). "Спрос на заведения этого формата большой, особенно в регионах, а предложения практически нет",— отмечает Валерия Силина.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

По оценкам исполнительного директора консалтинговой компании Restcon Андрея Петракова, инвестиции в открытие одного заведения формата Johnny Rockets в Москве составят \$600-800 тыс., в регионах — от \$550 тыс. до \$700 тыс., а вложения в каждый ресторан окупятся за два-три года. Таким образом, на открытие 40 точек потребуется в среднем \$24 млн.

В этом году американские сети закусочных особо активизировались в России. Burger King открыл свое первое заведение в Москве. Wendy`s/Arby`s International подписала соглашение с ООО "Венрус Ресторанная Группа", контролируемое ресторатором Михаилом Зельманом и совладельцем УГМК Искандаром Махмудовым, об открытии по франшизе в России до 2020 года 180 ресторанов Wendy`s/Arby`s. По прогнозам Euromonitor, объем рынка fast food в России по итогам этого года составит \$6,659 млрд, а к 2014 году эта сумма может увеличиться в полтора раза.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В РОССИИ ОТКРЫЛСЯ ОЧЕРЕДНОЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР METRO

Компания "Метро кэш энд керри" (российское подразделение немецкой Metro Cash & Carry) открыла торговый центр METRO в Екатеринбурге. Об этом сообщает пресс-служба компании.

Общая площадь мелкооптового торгового комплекса составляет 12,3 тысячи квадратных метров. Это третий ТЦ METRO в Екатеринбурге. Предыдущие два ТЦ открылись в 2005 и 2007 годах. В настоящее время в России работают 53 торговых центра METRO. До конца текущего года "Метро кэш энд керри" планирует открыть еще четыре магазина.

Компания Metro Cash & Carry входит в немецкий концерн METRO Group, который управляет около 2500 магазинами в 31 стране. Группе принадлежат следующие бренды: мелкооптовые торговые центры Metro/Makro Cash&Carry, гипермаркеты электроники и бытовой техники Real, Media Markt и Saturn, а также универмаги Galeria Kaufhof. Metro Cash & Carry управляет 655 центрами мелкооптовой торговли.

◆ [Lenta.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

## Warehouse

### AXIMA И UNIVEG АРЕНДОВАЛИ В TRILOGY PARK TOMILINO 44 ТЫС.КВ.М.

ЗАО «Инвестиционный траст», девелопер и оператор складского комплекса класса А Trilogy Park Tomilino, подписал долгосрочный договор аренды с компанией AXIMA, а также новый долгосрочный договор аренды с компанией UNIVEG в общей сложности на 44 тыс.кв.м.

Компания AXIMA, работающая на рынке оптовой торговли бытовой техникой и электроникой, арендовала 22 тыс.кв.м. На территории комплекса будет размещен дистрибуционный центр компании AXIMA. [Консультантом этой сделки выступила компания Colliers International.](#)

Новое соглашение между ЗАО «Инвестиционный траст» и компанией UNIVEG, специализирующейся на производстве и логистике скоропортящихся продуктов, увеличивает площади арендуемых компанией помещений также до 22 тыс.кв.м.

Trilogy Park Tomilino – логистический комплекс класса А, расположенный в 7 км. к югу от МКАД по Новорязанскому шоссе (федеральная трасса М5). Девелопер проекта – компания «Инвестиционный траст», один из основных соинвесторов проекта – международная финансовая группа PPF, финансовый партнер – Unicredit Bank Austria AG. Общая площадь реализуемого объекта – 106 500 кв. м. Объем инвестиций в проект составил более \$120 млн.

«Сегодня рынок складской недвижимости характеризуется значительным неудовлетворенным спросом, особенно на складские помещения класса А. При этом мы отмечаем тенденцию к укрупнению сделок и увеличению сроков аренды, и сделки с такими крупными компаниями как AXIMA и UNIVEG лишний раз это подтверждают. Доля вакантных площадей продолжает снижаться, приближаясь к докризисным показателям. Данная тенденция сохранится как минимум на ближайший 2011 год, а возможно и существенно дольше, т.к. возникший в результате кризиса депрессивный рынок аренды, а также продолжающиеся сложности с привлечением финансирования, заставили большинство девелоперов складского сегмента либо полностью отказаться, либо существенно перенести сроки реализации большинства проектов», - отметил генеральный директор компании «Инвестиционный траст» Александр Остапишин.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

## Regions

### «ГРИФОН» ПРОДАН

Норвежский инвестфонд Storm Real Estate ASA закрыл сделку по приобретению у Ruric бизнес-центра «Грифон» за \$17 млн. В среду стороны сообщили о том, что покупатель выплатил Ruric последние \$3,75 млн. Фонд задерживал платеж, Ruric собирался обратиться в суд, но вопрос улажен в досудебном порядке, говорит представитель Ruric. Ruric обязался учесть дополнительное оборудование и обеспечить взаимодействие с подрядчиком для его беспрепятственной передачи, говорится в пресс-релизе. Представитель Ruric отказался раскрыть подробности. Директор по инвестициям Storm Capital Management Мортен Аструп подтвердил, что сделка затянулась на полгода, но не назвал причин.

Сложности возникли при оформлении в собственность покупателя мобильного дизельного генератора, который обеспечивает бесперебойное энергоснабжение объекта, говорит источник, знакомый с ситуацией. По его словам, генератор был оформлен не на ЗАО «Грифон», а на другое юрлицо.

Покупатель затягивал с последним траншем, рассчитывая снизить цену объекта, утверждает источник в Ruric. О том, что Storm Real Estate приобретает «Грифон» площадью 6900 кв. м на ул. Достоевского, 19/2, стороны объявили в апреле прошлого года. Этому предшествовали два года переговоров, в результате которых цена снизилась с \$29 млн до \$17 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### МИНСК. НОВЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АВТОВОКЗАЛ БУДЕТ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫМ

Многофункциональный комплекс «Автовокзал «Центральный», который строит в столице Беларуси девелоперская компания BNK Engineering, планируется сдать в эксплуатацию в III квартале 2011 года.

Совокупная площадь МФК достигает 51 тыс. кв. м, из которых арендопригодная – 20,4 тыс. кв. м. онцепцией проекта предусмотрено размещение на первом этаже международного автовокзала на 17 платформ с суточной пропускной способностью в 5 тыс. пассажиров.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

Коммерческая составляющая проекта включает магазины российских и международных брендов на двух этажах комплекса, а также современную развлекательную зону с многозальным кинотеатром и фудкортом. Также здесь предусмотрен многоуровневый паркинг на 500 машино-мест.

Комплекс разместится на площади перед Минским железнодорожным вокзалом в центре города. С сентября 2010 года компания Colliers International стала эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду многофункционального комплекса «Автовокзал «Центральный» в Минске.

- ◆ [Арендатор.ру](#)
- ◆ [К содержанию](#)

## ТРЦ GALERIA ПРИНИМАЕТ ПОСЕТИТЕЛЕЙ

25 ноября в центре Санкт-Петербурга открылся торгово-развлекательный центр Galeria общей площадью 192 тыс.кв.м., и арендуемой 93 тыс.кв.м.

ТРЦ находится на пересечении Лиговского и Невского проспектов, рядом с Московским вокзалом, по адресу Лиговский проспект, 26-38. Имеет пять уровней и два подземных уровня. Подземная парковка рассчитана на 1300 машиномест.

Девелопером объекта является ООО «Строительная компания Бриз». Эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду - компания Jones Lang LaSalle. Генеральным подрядчиком ТРЦ выступила Renaissance Construction, архитектором -компания Chapman Taylor, генеральным проектировщиком - «Григорьев и Партнеры». Объект начал строиться в 2006 году. Как сообщила CRE Екатерина Земская, заместитель директора отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle, в целом в него было вложено \$500 млн. Инвестором выступил Сбербанк. Окупиться проект должен за 10 лет.

По словам Екатерины Земской, на настоящий момент ТРЦ заполнен арендаторами на 98%. В Galeria большая развлекательная зона - боулинг на 27 дорожек (более 3000 кв.м.), 10 кинозалов, в том числе с 3D Imax (общая площадь мультиплекса 5500 кв.м.), уникальный для Петербурга семейный центр «Хэппилон» с американскими горками под крышей, рассказала она.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

Якорными арендаторами ТРЦ стали супермаркет «О'Кей» (2769 кв.м), магазин электроники и бытовой техники «М.видео» (2424 кв. м), «Спортмастер» (1300 кв.м). В торговой галерее представлено около 300 магазинов, в том числе такие бренды как: Marks&Spencer, Gap, Esprit, Mexx, Next, New Yorker, Снежная Королева, Mango, L'Etoile, Иль де Ботэ, Adidas, Reebok, Белый Ветер, Nokia, Sony и др. Причем из 300 брендов более 60 в Петербурге впервые, отмечает Екатерина Земская. К примеру, впервые в Санкт-Петербурге в Galeria откроются магазин американской обувной сети Payless и косметический магазин M A C.

В Galeria разместились также кофейни: Le Pain Quotidien, Costa Coffee, «Шоколадница», «Кофе Хауз» и другие. На 4 этаже работают рестораны: Nordsee, IL Патио, «Две палочки», «Дюжина», T.G.I. Friday's, а так же два ресторана Ginza project.

По оценкам управляющего директора NAI Besar в Санкт-Петербурге Ильи Андреева, арендные ставки для якорных арендаторов в ТРЦ могут быть до 500 руб. за кв.м. А небольшие помещения на первом этаже, скорее всего, сдаются примерно до 7000 руб. за кв.м.

По его мнению, конкуренция новому торговому центру не страшна. «В центре очень высокий поток людей, поэтому нельзя говорить о том, что конкуренция сможет как-то повлиять на работу ТРЦ Galeria. Уже понятно, что ТРЦ будет востребован со стороны покупателей», считает эксперт.

Но и сам ТРЦ Galeria вряд ли всерьез повлияет на покупательский поток наиболее популярных в центре Петербурга торговых центров ТК «Пик» и ТК «Сенная», полагает Людмила Рева, директор по развитию бизнеса ASTERA. В то же время эксперт предполагает, что он сможет перенаправить на себя потоки с близлежащих спальных районов.

Напомним, что 11 ноября буквально в нескольких сотнях метров от ТРЦ Galeria по адресу Невский проспект, 114-116, «Стокманн» открыл ТК «Невский центр». Правда, он по площади уступает Galeria. Согласно информации на сайте ТК, его общая площадь составляет 97 тыс.кв.м., из них торговая – почти 43 тыс.кв.м., 20 тыс.кв.м. занимает сам «Стокманн», на 23 тыс.кв.м. размещается около 70 магазинов. Помимо этого, в «Невском центре» располагается 4,5 тыс.кв.м. офисных площадей, парковка на 550 автомобилей, фуд-корт, кафе, рестораны, фитнес-центр и салон красоты.

По мнению Людмилы Рева, эти комплексы не будут конкурировать друг с другом, даже не смотря на присутствие в числе их арендаторов одинаковых операторов. «Galeria – это классический ТРК, где более четко выражена развлекательная часть, которая включает в себя кинотеатр, боулинг, масштабный детский развлекательный центр, в то время как в «Стокманне» к развлечениям можно отнести разве что Alex Fitness», - отмечает эксперт.

В то же время Роман Евстратов считает, что конкуренция между этими двумя ТЦ все же возникнет, т.к. оба проекта имеют схожее ценовое позиционирование и даже некоторых

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25-26 ноября, № 154

арендаторов, присутствующих в обоих объектах. «Тем не менее, думаю, что оба проекта будут успешны, т.к. в данной зоне очень высокий трафик. Расположение нескольких торговых центров в непосредственной близости друг от друга - это совершенно нормальная ситуация для центральной части мегаполисов с высоким деловым и туристическим потоком», - говорит он.

Однако проблемы могут появиться в другом – открытие сразу двух ТЦ в этой части Петербурга приведет к серьезным транспортным проблемам, уверены эксперты. «Участок, прилегающий к площади Восстания, и без того сложен для проезда, а присутствие в его эпицентре сразу двух крупных объектов, привлекающих и пешеходный, и автомобильный поток, сделает ситуацию в этой части Невского близкой к транспортному коллапсу», считает Людмила Рева.

Впрочем, Илья Андреев с этим не согласен. «Оба торговых комплекса имеют большие парковки, что сможет облегчить ситуацию в центре с точки зрения паркинга. Поэтому проблем с транспортной ситуацией не будет», - говорит он.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)