

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## Office / General

### Ловят на Мадонну

Американская певица Мадонна займется бизнесом в России. Весной 2011 г. поп-звезда откроет в Москве свой фитнес-клуб — Hard Candy. Партнером Мадонны станет Ирина Разумова, основатель сети «Планета фитнес».

### Открытие «Олимпии»

Сенатор Сергей Гордеев, похоже, выходит из девелоперского бизнеса. Его компания Horus Capital продает последний офисный комплекс - «Олимпию парк». Его владельцем могут стать структуры, близкие к ФК «Открытие».

### Элитный застройщик RGI теряет директоров

Компания RGI International, специализирующаяся на развитии девелоперских проектов в районе «золотой мили» в Москве, сообщила об уходе независимого директора Глена Ааронсона.

### В России появился первый «зеленый» бизнес-центр

Офисный центр Ducat Place III, построенный компанией Hines, первым в России прошел сертификацию по международному стандарту BREEAM.

## Retail

### Торговый центр стоимостью 12 млн евро построит в Павлодаре Metro Cash&Carry

Metro Group намерена построить в Павлодаре на севере Казахстана центр оптовой торговли, стоимость проекта составляет 12 млн евро.

### "Холидей Классик" планирует в течение двух лет построить в Томске 30 магазинов

Компания "Холидей Классик" (входит в сеть ГК "Холидей") планирует в течение двух лет построить в Томской области 30 магазинов шаговой доступности.

### Uniqlo откроет магазин в «Афимолл Сити» весной 2011 года

Японская сеть магазинов одежды Uniqlo планирует открыть в России свой третий магазин весной 2011 года, ориентировочно в марте, в московском ТРЦ «Афимолл Сити».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## Warehouse

### Четвертый Metro Cash & Carry открылся в Московской области

9 декабря Metro Cash & Carry открыл четвертый торговый центр в Московской области, Солнечногорском районе, деревне Черная Грязь.

### Сургут взял «Вершину»

9 декабря 2010 года в Сургуте торжественно открылся первый качественный в городе ТРЦ «Вершина» общей площадью 36300 кв.м. По оценкам экспертов, объем инвестиций в проект составил около \$ 60 млн.

### Санкт-Петербург. В северной столице открылся новый индустриальный парк

В городе состоялось официальное открытие промышленного парка независимых южнокорейских производителей автокомплектующих для завода Hyundai. Сумма инвестиций в проект составляет 5,9 млрд рублей.

## Hotel

### Структура Дерипаски возвращает на рынок бренд "Русские отели"

Управляющая компания "ГОСТ Отель Менеджмент", входящая в компанию "Базовый Элемент" Олега Дерипаски, решила возродить на рынке бренд "Русские отели", говорится в сообщении компании.

## Regions

### Торговый «Форт»

На рынке торговой недвижимости Петербурга появился новый крупный игрок. ООО «УК »Форт«, в конце прошлого года купившее у »Адаманта«ТК «Грейт», собрало портфель проектов на 200 000 кв. м.

### На горизонте появился новый Lider

"Газпрому" предложено найти другое место в Санкт-Петербурге.

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

9-10 декабря, № 160

## Offices / General

### ЛОВЯТ НА МАДОННУ

Американская певица Мадонна займется бизнесом в России. Весной 2011 г. поп-звезда откроет в Москве свой фитнес-клуб — Hard Candy. Партнером Мадонны станет Ирина Разумова, основатель сети «Планета фитнес»

Мадонна в партнерстве с ее менеджером Гаем Озири и председателем совета директоров компании New Evolution Ventures (NeV) Марком Маштровым откроют фитнес-центр Hard Candy в Москве, говорится на официальном сайте певицы. Клуб площадью 3200 кв. м откроется в середине марта 2011 г. недалеко от Красной площади (место не уточняется), управлять им будет NeV.

В проекте примет участие Ирина Разумова, учредитель российской сети «Планета фитнес», говорится на сайте. В каком качестве бизнес-леди будет участвовать в проекте, неизвестно, связаться с ней вчера не удалось. Дмитрий Денежкин, гендиректор «Планеты фитнес», подтвердил «Ведомостям» факт сотрудничества с американцами, но больше ничего не сказал, попросив дождаться пресс-конференции (запланирована на понедельник). Френки Тириот, директор по коммуникациям штаб-квартиры NeV в Калифорнии, от комментариев отказалась. Первый клуб Hard Candy Fitness открылся 30 ноября в Мехико, там певица провела танцевальный мастер-класс. В планах партнеров открытие еще 10 клубов в России, Бразилии, Аргентине, Европе и Азии, говорится в сообщении. Компания Маштрова NeV специализируется на слияниях и поглощениях, управлении в фитнес-индустрии. Управляет около 1100 фитнес-центрами в 20 странах мира.

В релизе указано, что клиентам московского клуба будут предложены специальные программы от Мадонны по танцам, йоге и борьбе капоэйра. Стоимость клубной карты не раскрывается. По сообщению Associated Press, единовременный платеж за членство в фитнес-центре Hard Candy в Мехико — \$830, он включает бесплатные первые два месяца посещения клуба; дальше — по \$160 в месяц (нормальная цена для московского сегмента премиум).

Маштров и Разумова — давние партнеры, знают участники фитнес-рынка. Еще в 2000 г. при запуске «Планеты фитнес» эта сеть представлялась на рынке как часть мировой сети Fitness Holdings Worldwide, основателем которой был Маштров. Изначально «Планета фитнес» была совместным проектом Маштрова, Разумовой и Ольги Слуцкер, президента компании «Русская фитнес группа» (сети фитнес-клубов World Class и «Физкульт»). Эту информацию Слуцкер

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

подтвердила «Ведомостям». «В совместном проекте “Планета фитнес” акционерами выступали Марк Мاستров с американским партнером, я и Ирина Разумова. Поэтому у Ирины давнишние партнерские отношения с Марком. У Марка нет своей команды в России, кроме как в компании “Планета фитнес”, где он являлся акционером на протяжении многих лет».

По мнению Денежкина из «Планеты фитнес», в 2009 г. рынок фитнеса потерял до 25% (он говорил об этом журналу «Компания»). «Но такое имя, как Мадонна, сделает этот клуб топовым во всех отношениях», — считает Вадим Кормилицын, генеральный директор национального агентства «Звезды и бренды». Звезды часто используют свое имя: например, Роберт де Ниро открыл в Москве японский ресторан Nobu, напоминает Кормилицын. Инвестиции в открытие клуба такого уровня — не менее \$4-6 млн, считает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ОТКРЫТИЕ «ОЛИМПИАД»

Сенатор Сергей Гордеев, похоже, выходит из девелоперского бизнеса. Его компания Horus Capital продает последний офисный комплекс - «Олимпиаду парк». Его владельцем могут стать структуры, близкие к ФК «Открытие». Они уже купили у Horus пять объектов стоимостью \$800 млн

Структуры, близкие к ФК «Открытие», собираются приобрести строящийся офисный комплекс «Олимпия парк» на «Водном стадионе», рассказали представители двух консалтинговых компаний. По их словам, сделка близка к завершению. Представители Horus Capital (девелопер проекта) и ФК «Открытие» от комментариев отказались.

Источник, близкий к руководству ФК «Открытие», подтвердил факт переговоров по данному объекту. Но, по его словам, сделка еще не закрыта. Переговоры ведет не сама ФК, а ее акционер, уточнил он.

«Олимпия парк» строится рядом с Ленинградским шоссе. По данным компании CB Richard Ellis, ее общая площадь — 83 000 кв. м, из них 71 000 приходится на офисы и парковку, остальное — спортивный комплекс. Руководитель аналитического направления CB Richard Ellis Ирина Флорова говорит, что в нынешнем состоянии бизнес-центр стоит около \$70 млн. Партнер S. A. Ricci/King Sturge Владимир Авдеев оценивает комплекс в \$120-150 млн.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

«Олимпия парк» — последний проект Horus Capital. В конце этого года компания Lenmar Capital (контролируется акционером ФК «Открытие» Борисом Минцем) приобрела у Horus пять объектов общей площадью почти 200 000 кв. м: центры «Лефорт», «Кругозор», «Гамма», «Фабрика Станиславского» и «Авион», рассказали источник, близкий к одной из сторон сделки, а также два консультанта. Информация о сделке есть на сайте Horus Capital. Сумма сделки составила примерно \$200 млн: она включает кредитные обязательства перед Aareal Bank на \$600 млн, говорят собеседники «Ведомостей».

«Открытие» получило по очень хорошей цене качественные объекты, которые будут только дорожать», — говорит Авдеев. В прошлом году половину проектов Horus — бизнес-центры «Вымпел», «Буревестник», «Диапазон», «Оазис» и площадку на ул. Академика Пилюгина — приобрели структуры, близкие к Бинбанку.

Владельцем Horus Capital считается сенатор от Пермского края, бывший совладелец «Росбилдинга» Сергей Гордеев. Сам он это никогда не подтверждал. Два консультанта говорят, что продажа активов связана с тем, что он решил заняться другим бизнесом, но каким, не уточнили.

У структур ФК «Открытие» уже есть девелоперский бизнес. Им, к примеру, принадлежит комплекс Vivaldi Plaza (110 000 кв. м) на Кожевнической улице.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЭЛИТНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК RGI ТЕРЯЕТ ДИРЕКТОРОВ

Компания RGI International, специализирующаяся на развитии девелоперских проектов в районе «золотой мили» в Москве, сообщила об уходе независимого директора Глена Ааронсона. Это вторая отставка по собственному желанию в руководстве девелопера за последние три недели. Источник, знакомый с ситуацией, связывает происходящее с конфликтом между акционерами RGI.

Независимый директор Глен Ааронсон уволился из компании, сообщил девелопер жилой и коммерческой недвижимости в Москве RGI. Компания благодарит менеджера, проработавшего в RGI с момента ее IPO в 2006 году, но не раскрывает причины отставки менеджера.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

Любопытно, что совсем недавно, 25 ноября, другой независимый директор RGI — Рафаэль Элдор покинул компанию по собственному желанию. Г-н Элдор также занимал кресло в совете директоров девелопера в течение четырех лет.

Источник РБК daily, знакомый с ситуацией в RGI, связывает исход директоров с конфликтом, разгоревшимся между акционерами компании — Борисом Кузинцом и Петром Шурой. Компания Synergy Classic, бенефициаром которой является г-н Шура, приобрела 22,25% акций RGI в июне 2010 года за 90 млн долл. Однако уже в октябре потребовала от мажоритария компании D.E.S. Holding (подконтрольна Борису Кузинцу и Якобу Крайслеру) выкупить долю обратно за 99 млн долл. (эта сумма прописана в соглашении сторон).

Требование buy-back в Synergy объясняют неисполнением условий сделки Борисом Кузинцом. Топ-менеджмент RGI отвергает обвинения в неисполнении обязательств и отстаивает свою правоту в Лондонском суде. Одновременно Synergy проводит собственное расследование действий мажоритариев RGI на предмет нарушения ими обязательств перед другими акционерами.

Отметим, что после ухода двух независимых директоров абсолютное большинство в совете директоров подконтрольно D.E.S. — четыре из шести человек.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В РОССИИ ПОЯВИЛСЯ ПЕРВЫЙ «ЗЕЛЕНЫЙ» БИЗНЕС-ЦЕНТР

Офисный центр Ducat Place III, построенный компанией Hines, первым в России прошел сертификацию по международному стандарту BREEAM.

«Зеленый» бизнес-центр представляет собой 14-этажное здание площадью порядка 50 тыс. кв. м, из которых арендопригодная составляет 33 251 кв. м. Его девелопером, владельцем, а также и управляющей компанией является фирма Hines. Один из наиболее качественных офисных центров Москвы находится на ул. Гашека, д. 6, вблизи Садового Кольца и станции метро «Маяковская».

С момента официального ввода в эксплуатацию в январе 2007 года специалистами Hines была проведена целая серия мероприятий, основной целью которых было достижение соответствия всем нормам для получения международного сертификата BREEAM. По словам менеджера по развитию Hines Аарона Смита, на претворение в жизнь всех мер по повышению

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

энергоэффективности и экологичности Ducat Place III было потрачено в общей сложности порядка \$50 тыс., благодаря чему только за один год арендаторы смогли сэкономить на операционных расходах порядка \$188 тыс., снизив их примерно на 35% по сравнению с 2008 годом.

Стоит отметить, что высокая оценка качества бизнес-центра Ducat Place III обеспечивается не только наличием у него сертификата BREEAM, но и пулом арендаторов. Все 100% площадей здания сданы в аренду таким международным компаниям как, например, Cushman & Wakefield, Goldman Sachs, Sony Pictures и Citibank.

Комментируя portalу «Арендатор.ру» появившуюся в СМИ информацию о возможной скорой продаже бизнес-центра, Аарон Смит отметил, что говорить об этом сейчас преждевременно, компания, возможно, начнет рассмотрение данного вопроса в 2011 году.

Согласно общемировой практике, получение бизнес-центром международного сертификата экологичности повышает процент его заполняемости в среднем на 3,5%, арендные ставки – в среднем на 3%, а стоимость здания – в среднем на 7,5%. По словам Аарона Смита, после истечения первых договоров аренды в 2012 году, ставки по новым договорам могут быть выше до 50%.

Отметим, что политика Hines заключается в том, что все новые проекты компании, в том числе и возводимый сегодня в подмосковных Котельниках Outlet Village Belaya Dacha, будут реализовываться с учетом требований международных экологических стандартов. Всего сегодня 202 объекта компании по всему миру общей площадью свыше 9,9 млн кв. м получили сертификаты LEED, либо готовятся к этому. В России компания управляет портфелем недвижимости в более чем 500 тыс. кв. м.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## Retail

### ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР СТОИМОСТЬЮ 12 МЛН ЕВРО ПОСТРОИТ В ПАВЛОДАРЕ METRO CASH&CARRY

Metro Group намерена построить в Павлодаре на севере Казахстана центр оптовой торговли, стоимость проекта составляет 12 млн евро, сообщила пресс-служба администрации Павлодарской области.

Планы по строительству торгового центра генеральный директор Metro Cash & Carry в Казахстане Стивен Кригер озвучил на встрече с главой администрации Бакытжаном Сагинтаевым.

Строительство комплекса планируется начать в 2011 году.

В Казахстане уже действуют два центра оптовой торговли Metro Cash & Carry - в Астане и Алма-Ате. Компания уже заявила о намерении построить торгцентры в Таразе, Усть-Каменогорске и Семее.

Metro Group принадлежит свыше 2 тыс. магазинов в 33 странах мира. В группу входят мелкооптовые торговые центры самообслуживания Metro/Makro Cash & Carry, гипермаркеты Real, магазины электроники и бытовой техники Media Markt и Saturn, универмаги Galeria Kaufhof, сообщает «Интерфакс-Казахстан».

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### "ХОЛИДЕЙ КЛАССИК" ПЛАНИРУЕТ В ТЕЧЕНИЕ ДВУХ ЛЕТ ПОСТРОИТЬ В ТОМСКЕ 30 МАГАЗИНОВ

Компания "Холидей Классик" (входит в сеть ГК "Холидей") планирует в течение двух лет построить в Томской области 30 магазинов шаговой доступности, сообщает пресс-служба администрации Томской области.

"Холидей Классик" намерена построить 15 магазинов в Томске, столько же - в районах области. В планах - Асино, Колпашево, Северск, Кожевниково, Подгорное, рассматриваем еще ряд вариантов", - оговорится в сообщении.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

Стоимость строительство одного магазина составляет 35 млн рублей, общая стоимость реализации проекта - около 1 млрд рублей. При этом 20 магазинов компания намерена построить и открыть в 2011 году, еще 10 магазинов - в 2012 году.

В настоящее время, сообщает пресс-служба, обсуждается возможность строительства в Томске гипермаркета.

По состоянию на конец 2009 года торговая сеть ГК "Холидей" насчитывала 139 магазинов, расположенных в пяти регионах Сибирского федерального округа (СФО): Новосибирской, Томской, Омской, Кемеровской областях и Алтайском крае. Сеть объединяет магазины разных форматов под торговыми марками "Холидей-Классик", "Холди-плюс", "Сибириада", "Кора", "Турне", "Холидей Макси", "Эконом", "Палата".

По данным "СПАРК", ООО "Компания Холидей" на 99,92% принадлежит кипрской HSR Holiday Siberiada Retailing Group Ltd., оставшимися 0,08% владеет Fillmark Investments Ltd. Бенефициарами кипрских компаний являются фонды Russian Retail Growth Fund (управляется Svarog Capital, в числе со-инвесторов - Виктор Вексельберг и Александр Мамут) и Lovenco (управляется Aquila Group).

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## UNIQLO ОТКРОЕТ МАГАЗИН В «АФИМОЛЛ СИТИ» ВЕСНОЙ 2011 ГОДА

Японская сеть магазинов одежды Uniqlo планирует открыть в России свой третий магазин весной 2011 года, ориентировочно в марте, в московском ТРЦ «Афимолл Сити».

Площадь этого магазина составит чуть больше 1 тыс. кв. м. Первый магазин в РФ площадью 1,2 тыс. кв. м. Uniqlo открыла 2 апреля текущего года в московском ТРЦ «Атриум», второй объект площадью около 1 тыс. кв. м. - 26 ноября в ТРЦ «Мега Белая Дача». «Афимолл Сити» откроется в декабре текущего года, а в полную силу заработает к марту 2011 года. В комплексе разместятся более 395 магазинов, в том числе H&M, Marks&Spencer, GAP, Lady & Gentlemen City и другие, кинотеатр, развлекательный центр площадью около 3 тыс. кв. м., более 50 ресторанов и кафе. «Планы открыть 10 магазинов Uniqlo в столице в ближайшие три года не изменились», сообщил исполнительный директор ООО «Юникло (Рус)» Такао Кувахара.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

«Пока мы хотим посмотреть, как будут идти продажи в различных типах магазинов. «Атриум» находится в центре города, «Мега Белая Дача» - на окраине, и нам важно знать, что общего и чем отличается покупательское поведение посетителей этих магазинов. Для нас очень важно понимать особенности ведения бизнеса в России, и после того, как мы их изучим, мы сможем планировать следующие шаги», - пояснил Кувахара. Он подчеркнул, что для компании первую очередь важно хорошо наладить бизнес в Москве. Кроме того, он сообщил, что у компании пока нет планов по выводу на российский рынок других сетей, принадлежащих холдингу.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЧЕТВЕРТЫЙ METRO CASH & CARRY ОТКРЫЛСЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

9 декабря Metro Cash & Carry открыл четвертый торговый центр в Московской области, Солнечногорском районе, деревне Черная Грязь.

Общая площадь нового ТЦ составила 14 500 кв.м., торговая – 9 тыс. кв.м. Парковка рассчитана на 556 машиномест. Ассортимент магазина включает около 30 тыс. наименований продовольственных и непродовольственных товаров. ТЦ стал 55-ым магазином сети в России. Как указывается в сообщении компании, инвестиции в каждый новый торговый центр Metro Cash & Carry в среднем составляют около 20 млн евро.

«Московская область является крайне важным регионом для дальнейшего развития бизнеса Metro Cash & Carry. Она традиционно показывает наиболее впечатляющий рост малого и среднего бизнеса в России, и мы убеждены в том, что открытие нашего четвертого торгового центра будет еще больше способствовать укреплению позиций локального бизнес-сообщества, – сказал Йерун де Гроот, генеральный директор Metro Cash & Carry, Россия. - Прошло 9 лет с того момента, как мы открыли первый торговый центр на севере Москвы. С открытием нового торгового центра в Солнечногорском районе мы становимся на еще один шаг ближе к нашим клиентам, базирующимся на севере Московской области».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## СУРГУТ ВЗЯЛ «ВЕРШИНУ»

9 декабря 2010 года в Сургуте торжественно открылся первый качественный в городе ТРЦ «Вершина» общей площадью 36300 кв.м. По оценкам экспертов, объем инвестиций в проект составил около \$ 60 млн.

ТРЦ расположен на улице Мира - самой оживленной городской магистрали, соединяющей восточную и западную части города. В зоне пешеходной доступности проживают около 60 тыс. человек. В зоне 15-минутной транспортной доступности находится практически весь город. Брокеридж ТРЦ осуществляла компания S.A.Ricci/ King Sturge. Архитектор проекта - Эрик ван Эгераат.

Как рассказал CRE Илья Шуравин, партнер S. A. Ricci / King Sturge, открытие ТЦ смещалось один раз в связи со сменой собственника.

Изначально девелопером ТРЦ являлась компания «Специализированное карьерное управление», но затем банк «Петрокоммерц», выступавший кредитором, решил приобрести проект.

Причиной переноса открытия ТЦ стало также то, что в процессе строительства достаточно долго принималось решение по строительным вопросам - в том числе и смене фасадного решения, сказал Илья Шуравин.

В процессе строительства было решено отказаться от первоначальной идеи сделать чешуйчатые медные фасады в пользу ярко-белых тонов фасада, которые визуально делает объект похожим на айсберг. Особенностью ТРЦ является атриум, имеющий форму неправильного пятиугольника, пронизывающий здание со второго до последнего уровня. Он служит для инсоляции помещения, а также является ядром торгового пространства, управляя движением потока посетителей.

Как рассказали в S. A. Ricci / King Sturge, проект претерпел несколько реконцепций, однако на строительный объем это никак не повлияло. К примеру, из пула арендаторов исключили двух якорей - бытовой техники и детских товаров, поскольку из-за высокого спроса на торговую галерею было решено сделать упор на направление fashion.

«Проект достойно пережил кризис, и открывается с заполненной на 100% торговой галереей», - сообщил Илья Шуравин. По его словам, удаленность объекта не повлияла на качество арендаторов в составе ТЦ, ставки аренды на уровне московских, от идеи подписываться на комбинированную ставку аренды либо только процент от оборота сознательно отказались, так как спрос со стороны арендаторов был слишком высок. «Ставки аренды превысили

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

докризисные ожидания, поскольку ни один из конкурентных объектов не был введен в эксплуатацию, а некоторые были полностью свернуты», - сказал он.

Среди арендаторов торгово-развлекательного центра - ТД «Премьер» (продовольственный супермаркет), многозальный кинотеатр компании «ИнтерКино», семейный развлекательный комплекс «Дейфи», универмаг одежды Lady & Gentleman CITY, Парфюмерные магазины IL'DE BOTE и Yves Rocher, концептуальный магазин спортивной одежды Adidas, флагманский магазин мультимедиа товаров «Хит Зона», магазины молодежной одежды Lacoste, Glenfield, O'STIN, Concept Club и Oggi, Top Secret, обувные магазины «Эконика» и Chester, магазины ювелирных украшений Swarovski, «Колье» и «Ювелюкс».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## Warehouse

### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

В городе состоялось официальное открытие промышленного парка независимых южнокорейских производителей автокомплекующих для завода Hyundai. Сумма инвестиций в проект составляет 5,9 млрд рублей.

Новый индустриальный парк расположен в промзоне Каменка на территории площадью 24 га. Парк насчитывает семь промышленных предприятий. Производство всех семи предприятий совокупной мощностью 150 тыс. деталей в год рассчитано на нужды автозавода Hyundai, расположенного тут же, в промзоне Каменка. Сейчас южнокорейский кластер работает в тестовом режиме, с января 2011 года будет запущено массовое производство, пишет Коммерсант.

По словам генерального директора Sungwoo Hitech Rus LLC Бэ Джонг Су, предприятия парка намерены к концу 2011 года увеличить производство комплектов до 200 тыс. изделий в год. Производственные планы предприятий согласованы с планами завода Hyundai, который в 2011 году намерен нарастить объемы выпуска автомобилей до 200 тысяч машин в год.

Сейчас мощность завода Hyundai, который был запущен в сентябре 2010 года, составляет 150 тыс. автомобилей в год.

В перспективе южнокорейские предприятия способны увеличить выпуск автокомплекующих до 400 тыс. изделий в год. Сейчас для производства 150 тыс. машинокомплектов предприятиям необходимо работать в две смены при наличии 1,3 тыс. рабочих. Для выпуска 200 тыс. деталей штат будет расширен до 2 тыс. рабочих.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## Hotel

### СТРУКТУРА ДЕРИПАСКИ ВОЗВРАЩАЕТ НА РЫНОК БРЕНД "РУССКИЕ ОТЕЛИ"

Управляющая компания "ГОСТ Отель Менеджмент", входящая в компанию "Базовый Элемент" Олега Дерипаски, решила возродить на рынке бренд "Русские отели", говорится в сообщении компании.

Ранее на рынке уже работала компания "Русские отели", специализировавшаяся на девелопменте многофункциональных комплексов с гостиничной составляющей и входившая в подконтрольную Дерипаске Русско-Азиатскую инвестиционную компанию (РАИнКо).

В частности, уточняется в сообщении, первыми под бренд "Русские отели" перейдут два бизнес-отеля в Москве (гостиница "Сретенская") и Нижегородской области.

"На сегодняшний момент УК "ГОСТ" работает над 20 проектами в разных регионах России, СНГ и Европе. Компания управляет объектами различного формата и уровня. Деятельность УК затрагивает как загородный отдых, так и городские отели, среди объектов и бизнес- и бутик-отели и горнолыжные и санаторно-курортные объекты", – рассказывает в пресс-релизе.

Как предполагает "ГОСТ Отель Менеджмент", вывод на рынок бренда "Русские отели" позволит выделить среди разносторонних гостиниц сегмент бизнес-отелей с высоким стандартом сервиса.

"Для управления объектами премиум-класса в 2011 году компания предполагает вывод нового бренда", – добавляется в сообщении.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

## Regions

### ТОРГОВЫЙ «ФОРТ»

На рынке торговой недвижимости Петербурга появился новый крупный игрок. ООО «УК «Форт», в конце прошлого года купившее у Адаманта «ТК «Грейт», собрало портфель проектов на 200 000 кв. м

В портфеле УК «Форт» помимо «Грэйта» (около 30 000 кв. м на Гражданском проспекте, 41) еще два действующих торговых комплекса — «Южный полюс» (около 35 000 кв. м) и «Рыбацкий» (10 000 кв. м), рассказал замгендиректора «Форты» Сергей Вдонин. Кроме того, по его словам, некоторое время назад его компания выкупила у австрийского девелопера Europolis проект ТРК «Кантемировский» на 120 000 кв. м, он расположен на пересечении Кантемировского и Полюстровского проспектов. «Форт» занимается разработкой концепции будущего комплекса, говорит Вдонин.

В портфеле компании, по его словам, есть и готовый комплекс элитных таунхаусов в Репино на 30 домов.

Бывший совладелец «Южного полюса» Сергей Боярский подтвердил «Ведомостям», что он вместе с Александром Маттом около года назад продал торговый комплекс «Форту». Связаться с собственником «Рыбацкого» вчера не удалось, но [гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский подтвердил, что недавно этот комплекс был продан «Форту», а Colliers была брокером сделки.](#) Представитель Europolis вчера сообщил, что в их портфеле уже нет проекта «Кантемировский». Это была первая сделка «Форты», она произошла более года назад, знает источник, близкий к компании. Суммы сделок собеседники «Ведомостей» не называют.

С учетом строящихся площадей портфель заявленных торговых проектов УК «Форт» составляет около 200 000 кв. м. Компания может стать одним из крупных игроков в этом сегменте рынка, полагает гендиректор Praktis CB Сергей Федоров. У «Адаманта» — более 755 000 кв. м торговой недвижимости, у «Макромира» — 260 000 кв. м.

По словам Вдонина, «Форт» намерен приобретать и другие объекты. Он рассказывает, что в 2011 г. компания хочет вложить \$17 млн в редевелопмент «Грейта», который будет переименован в «Академ парк», не меньше потребует и редевелопмент «Рыбацкого», сданного в этом году.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

Проект «Грэйт» ведет Colliers. После редевелопмента пул арендаторов комплекса обновится на 60%, а выручка за счет роста ставок и увеличения площадей под аренду вырастет в три раза, обещает Казанский.

С учетом проекта на Кантемировском компания уже потратила на выкуп около \$150 млн, еще около \$100 млн придется вложить в проекты, оценивает директор инвестдепартамента Colliers Владимир Сергунин.

УК «Форт» принадлежит кипрской компании, источником инвестиций служат собственные средства и кредиты, говорит Вдонин. По данным «СПАРК-Интерфакса», компания создана в прошлом году, ее учредителем был Борис Блюмштейн, а в августе этого года она была собственностью зарегистрированной на Кипре «ЛП капитал лтд». Ее владельца Вдонин не называет. Этого не знают и опрошенные «Ведомостями» участники рынка. До 2008 г. Вдонин работал директором по развитию «Система-галс Северо-Запад». По его словам, УК «Форт» к ней отношения не имеет. По данным «СПАРК-Интерфакса», с 2000 г. Блюмштейн был совладельцем нескольких торговых компаний.

Вряд ли выход «Форты» на рынок изменит ситуацию и расклад на рынке, ведь в ближайшие четыре года «Адамант» собирается увеличить количество своих площадей еще на 1 млн кв. м, говорит председатель совета директоров «Адаманта» Делявер Меметов. Кризис — хорошее время для инвестиций, стоимость строительства и цены на недвижимость ниже, добавляет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НА ГОРИЗОНТЕ ПОЯВИЛСЯ НОВЫЙ LIDER

"Газпрому" предложено найти другое место в Санкт-Петербурге

Вчера губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко официально объявила об отмене скандального постановления, которым год назад была утверждена 400-метровая высота для строительства газпромовского офиса "Охта-центр" напротив Смольного монастыря, а в Кремле дали понять, что это заслуга президента Дмитрия Медведева. Тем временем "Газпром", который согласился переехать в другое место, может быть втянут в новый градостроительный конфликт. По неофициальным данным, одна из дочерних структур компании претендует на размещение в строящемся на окраине города 140-метровом

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

небоскребе Lider Tower, который власти также признали "градостроительной ошибкой", вдвое превышающей допустимую высоту.

О завершении переговоров с "Газпромом" по поводу отмены проекта "Охта-центра" глава города заявила на съезде строителей Петербурга. "Мы приняли совместное окончательное решение о необходимости переноса проекта на другое место",— заявила госпожа Матвиенко, поблагодарив крупнейшего налогоплательщика за то, что он "с пониманием отнесся к нашим аргументам и уважительно — к мнению горожан". Губернатор уточнила, что вчера подписала постановление об отмене скандального решения, которым было утверждено отклонение от высотного регламента для "Охта-центра" (разрешенная органами охраны памятников высоты застройки могла быть превышена в десять раз). Этот документ вызвал рекордное количество судебных исков против петербургских властей. Один из наиболее активных истцов по этому делу, член бюро "Яблока" Борис Вишневский, расценил капитуляцию Смольного как "признание незаконности скандального разрешения".

Напомним, впервые о том, что "Газпрому" могут запретить строить высотку на Охте, Валентина Матвиенко сообщила в начале декабря, хотя ранее городские власти отказывались даже обсуждать саму возможность переноса стройплощадки. "Возможен вариант развития событий, когда мы предложим "Газпрому" и другие варианты для строительства такого крупного интересного инвестиционного проекта",— заявила губернатор, после того как вернулась в Петербург из Москвы, где присутствовала на оглашении послания президента Федеральному собранию (см. "Ъ" от 3 декабря). А вчера источник в Кремле, которого цитирует "РИА Новости", признал, что позиция президента России Дмитрия Медведева непосредственным образом повлияла на решение по переносу места строительства "Охта-центра".

Как уточнила вчера Валентина Матвиенко, участок Охтинского мыса остается за "Газпромом", который будет рассматривать возможность реализации там другого инвестиционного проекта. При этом никаких компенсаций "Газпрому" за проведенные работы, в том числе профинансированные археологические раскопки на этой территории, не предусмотрены.

Госпожа Матвиенко поручила курирующему строительный блок заместителю губернатора Роману Филимонову совместно с "Газпромом" подобрать новый участок для размещения офисного комплекса, который должен стать "проектом общественного согласия". Аналогичное предложение сделано и градозащитникам, которые намерены в ближайшее время

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

представить губернатору список из пяти-восьми адресов за пределами исторического центра. По словам главы центра экспертиз ЭКОМ Александра Карпова, проект может быть реализован в радиусе не ближе 9 км от Исаакиевской площади. В свою очередь, господин Филимонов вчера заявил, что возможное местоположение "нейтральной площадки" на территории "всего Петербурга" сейчас определяет комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) Смольного, однако конкретных мест руководству "Газпрома" пока не предложено.

Вчера ряд участников рынка сообщили "Ъ", что незадолго до отмены проекта "Охта-центр" одна из дочерних структур "Газпрома" уже обеспечила запасной вариант размещения офиса компании в строящемся 140-метровом деловом комплексе Lider Tower на площади Конституции в Московском районе рядом с офисом "Ленэнерго". Башню со стеклянным подсвеченным фасадом строят структуры, входящие в девелоперскую компанию "Лидер групп". Руководитель проекта Lider Tower, управляющий партнер ЗАО "УК "Лидер"" Денис Кириллов, отказался от комментариев по поводу претендентов на размещение в башне, сославшись на то, что это "конфиденциальная информация". Близкий к компании источник сообщил "Ъ", что предварительный договор с "потенциальным арендатором" Lider Tower был заключен еще год назад.

22 этажа этой башни уже возведены, а полностью она должна быть сдана к концу 2011 года. Именно к этому сроку руководство "Газпром нефти" собиралось перевести в Петербург центральный офис. Вчера пресс-служба компании заявила "Ъ", что вопрос переезда в эти сроки "прорабатывается", но на площадь Конституции компания переезжать не планирует. Тем не менее, по данным знакомых с проектом участников рынка, одна из "дочек" "Газпрома" все же приобрела около трети площадей 38-этажного небоскреба. Ряд источников утверждает даже, что речь идет о покупке всего проекта. Координатор коммуникационных проектов "Газпрома" в Петербурге Владимир Гронский вчера не подтвердил и не опроверг "Ъ" эту информацию.

Впрочем, переезд в небоскреб может осложнить обнаруженная "Живым городом" и подтвержденная КГА градостроительная ошибка при согласовании высоты Lider Tower. Как подтвердил "Ъ" вице-губернатор Роман Филимонов, "при анализе существующих архитектурно-планировочных решений, связанных с вопросом высотности, обнаружены недостатки при согласовании градостроительной документации по объекту". Источник в Смольном пояснил, что при уточнении параметров градостроительного плана высотного объекта оказалось, что он находится "непосредственно в створе Вознесенского проспекта" —

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9-10 декабря, № 160

одной из главных магистралей исторического центра, который ведет к Исаакиевскому собору. Это означает, что башня будет видна с Исаакиевской площади и нарушит городскую панораму. Несмотря на то что вся разрешительная документация на строительство башни выдана, уменьшить ее высоту необходимо вдвое, признал собеседник "Ъ". Как сообщил "Ъ" господин Филимонов, "в КГА издан приказ об отмене градостроительного плана объекта, в связи с этим служба госстройнадзора и экспертизы имеет право отозвать разрешение на строительство и направить документацию на повторную государственную экспертизу". Еще один повод для понижения небоскреба, по словам источника "Ъ" в Смольном, возникнет в марте 2011 года, когда заканчивается срок разрешения на его строительство и заказчиком придется его продлевать. Сделать это в заявленных параметрах им, похоже, уже не удастся. И если "Газпром" действительно собирался переехать на площадь Конституции, он может оказаться в центре нового скандала.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)