

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

Office / General

Егиазаряна гонят из офиса

Басманный райсуд Москвы наложил арест на офисный комплекс «Даев плаза» в Москве. Следственный комитет (СК) считает, что он принадлежит обвиняемому в мошенничестве Ашоту Егиазаряну.

Создатели «Рая» открывают ночной клуб на месте мегапроекта Mirax Group и «Базэла»

Бизнесмены Сергей Полонский и Олег Дерипаска, четыре года назад создавшие СП для застройки территории Московского приборостроительного завода (МПЗ) им. Казакова, так и не смогли запустить проект стоимостью около 2 млрд долл.

Родственный кредит

ВТБ вновь увеличил кредитную линию "Системе-Галс" - до 23,5 млрд рублей.

Retail

В Москве в 2011г. введут в эксплуатацию 1 млн кв. м торговых площадей

Общая площадь ожидаемых к открытию в 2011 году торговых центров, по заявлениям девелоперов, составляет около 1 млн кв. м.

AFI Development получила разрешение Москвы на открытие торгового центра AFIMALL City

AFI Development получила от московских властей сертификат, свидетельствующий о завершении строительства крупнейшего объекта девелоперской компании Льва Леваева - московского торгового центра AFIMALL City.

Hotel

Центробанк построит в Сочи пансионат стоимостью 3,5 млрд рублей

Список олимпийских объектов может пополниться еще одним объектом — четырехзвездочным пансионатом «Южный».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

Regions

Продажа участка «Охта-центра» не позволит «Газпрому» окупить затраты

«Газпром» заявил о продаже участка в Петербурге, на котором планировал построить общественно-деловой центр «Охта».

Дюкасс начал с Петербурга

В Петербурге появится ресторан одного из самых известных шеф-поваров мира — Алана Дюкасса: MiX расположится в отеле W St. Petersburg, который открывается в марте.

Babochka породнилась с Esfera

Холдинг RBI продал торговый комплекс Esfera в своем доме на Невском проспекте. Новый владелец — Бойгар Авсаджанашвили, семья которого развивает сеть модных магазинов Babochka.

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

24-25 января, № 7

Offices / General

ЕГИАЗАРЯНА ГОНЯТ ИЗ ОФИСА

Басманный райсуд Москвы наложил арест на офисный комплекс «Даев плаза» в Москве. Следственный комитет (СК) считает, что он принадлежит обвиняемому в мошенничестве Ашоту Егиазаряну

Суд наложил арест на «денежные средства, перечисляемые от ЗАО «Центурион альянс» в качестве расчетов по кредиторской задолженности в сумме около 1,5 млрд руб. компании Prechard Holdings, а также на ценные бумаги — 100% акций ОАО «Даев плаза», являющегося подконтрольным Ашоту Егиазаряну», говорится в сообщении СК РФ.

«Даев плаза» владеет одноименным офисным комплексом (12 000 кв. м). «Центурион альянс» — владелец торгового центра «Европарк», а Prechard Holdings — компания, которая аккумулирует всю кредиторскую задолженность фирм Егиазаряна, утверждает источник, близкий к стороне обвинения.

Связаться с самим Егиазаряном не удалось, но источник, близкий к нему, утверждает, что следователи не представили никаких доказательств, что арестованное имущество принадлежит депутату. «А арест был наложен на основе показаний двух физических лиц», — говорит он. Ранее в интервью «Ведомостям» сам Егиазарян рассказывал, что «Даев плаза» — единственный оставшийся у него объект недвижимости. По данным СПАРК, владельцем ООО (а не ОАО) «Даев плаза» является компания ЗАО «Прогресс лайн». До 2008 г. ее гендиректором был Виталий Гогохия, которые представлял интересы Егиазаряна в ЗАО «Декорум» (инвестор проекта гостиницы «Москва»). «Согласно уголовно-процессуальному кодексу арест налагается только на имущество, принадлежащее должнику или обвиняемому. В сообщении же СК говорится, что Егиазарян не владеет, а контролирует «Даев плаза». Такого понятия ни в УПК, ни в Гражданском кодексе нет», — сказал собеседник «Ведомостей».

Арест наложен по уголовному делу, возбужденному в отношении Егиазаряна в ноябре 2010 г., говорит близкий к стороне обвинения источник. В октябре 2010 г. Госдума удовлетворила просьбу Следственного комитета при прокуратуре, разрешив возбудить в отношении депутата от ЛДПР уголовное дело «по признакам преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ» (мошенничество). Поводом для него стали два заявления в Генпрокуратуру. Бизнесмен Виталий Смагин утверждал, что депутат захватил у него 20% «Европарка», а бывший заместитель главы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

РФФИ Михаил Ананьев обвинял Егиазаряна в том, что тот похитил у него \$18 млн. Эти деньги пошли на строительство «Москвы» и «Европарка», сообщил Ананьев Генпрокуратуре. По этому же уголовному делу наложен арест на две компании, владеющие правами аренды на 3 га земли на Софийской набережной, а также на ТЦ «Европарк». 27 декабря 2010 г. Егиазаряну заочно предъявлено обвинение в мошенничестве в особо крупном размере, он объявлен в международный розыск. Егиазарян заявлял, что не скрывается от правоохранительных органов, находится в США и боится возвращаться в Россию.

Егиазарян ранее говорил, что связывает уголовное дело с конфликтом вокруг гостиницы «Москва». В сентябре 2010 г. по его иску суд Никосии наложил арест на имущество Сулеймана Керимова, Аркадия Ротенберга и Константина Голощапова (они в совокупности контролируют 51% «Москвы»). Егиазарян обвиняет их в том, что они отобрали у него долю в гостинице «Москва». Под арестом оказались акции «Уралкалия», «Полюс золота» и «Декмоса» (владеет «Москвой»).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СОЗДАТЕЛИ «РАЯ» ОТКРЫВАЮТ НОЧНОЙ КЛУБ НА МЕСТЕ МЕГАПРОЕКТА MIRAX GROUP И «БАЗЭЛА»

Бизнесмены Сергей Полонский и Олег Дерипаска, четыре года назад создавшие СП для застройки территории Московского приборостроительного завода (МПЗ) им. Казакова, так и не смогли запустить проект стоимостью около 2 млрд долл. Однако партнеры не теряют надежды заработать на этой площадке. Как стало известно РБК daily, опустевшая промзона на Кутузовском проспекте превратится в один из крупнейших ночных клубов столицы, в создании которого участвуют промоутеры развлекательных комплексов «Рай» и Opera.

Контроль над ОАО «Первый московский приборостроительный завод им. В.А. Казакова» «Базэл» Олега Дерипаски и Mirax Group Сергея Полонского получили в конце 2006-го — начале 2007 года. Тогда они консолидировали по 50% ОАО, выкупив доли у структур сахарной компании «Продимекс» и Росимущества. Новые собственники завода обещали построить на его территории многофункциональный комплекс площадью более 500 тыс. кв. м. Инвестиции в проект оценивались в 2 млрд долл.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

Сегодня территория МПЗ находится в том же состоянии, что и пять лет назад, рассказывает генеральный директор компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров. Часть заводских корпусов была переоборудована под офисы, а другая сохранила складское и производственное назначение. По данным топ-менеджера крупной девелоперской компании, в 2009 году Mirax Group и «Базэл» не нашли взаимопонимания, и корпорация Сергея Полонского отстранилась от проекта.

Именно с «Базэлом» согласует свои действия оператор единственного живого проекта на территории простаивающего завода. Как стало известно РБК daily, через две недели в одном из цехов МПЗ откроется Центр культурно-деловой активности (ЦКДА) Kazakova. Согласно презентации проекта (есть в распоряжении РБК daily), этот центр станет площадкой для проведения концертов, фестивалей, киномарафонов, а также корпоративных, деловых, культурных и спортивных мероприятий. Расположенный на первой линии Кутузовского проспекта комплекс имеет площадь 12 тыс. кв. м и собственную парковку на 500 машиномест. Kazakova может вместить 6 тыс. посетителей, которым сулят «комфорт и грандиозные шоу».

Источник, близкий к разработчикам проекта, отмечает, что Kazakova претендует на то, чтобы стать одним из самых крупных и пафосных ночных клубов столицы. Управлять им будет команда, участвовавшая в создании клубов «Рай», Орега, «Элизиум», а также культурно-развлекательных центров «Голден Гарден», «Европа» и «Азия». Как сообщил РБК daily топ-менеджер одного из ночных клубов Москвы, идеологом создания Kazakova является экспартнер Сергея Полонского и бывший член совета директоров Mirax Group Алексей Адикаев, который до ухода из корпорации управлял проектом перестройки МПЗ. Г-н Адикаев сообщил РБК daily, что уже не имеет отношения к этому проекту.

Проект Kazakova планировалось запустить еще два года назад, знает источник РБК daily. Тогда команда из «Рая» арендовала у владельцев МПЗ цех площадью 14 тыс. кв. м сроком на пять лет, сообщил РБК daily представитель ЦКДА Kazakova. Все это время шли работы по превращению промышленной площадки в ночной клуб, открыть который планировалось еще в конце 2010 года.

Эксперты считают логичным превращение девелоперской площадки Mirax Group и «Базэла» в ночной клуб. «Пока рынок не ожил для реализации новых градостроительных проектов, имеет смысл сдавать имеющиеся площади в аренду и по-новому их развивать», — объясняет управляющий директор компании Praedium Oncor Int. Михаил Гец. По словам г-на Дзагурова, десять лет назад так поступили владельцы Трехгорной мануфактуры, которые сдали ее под до сих пор функционирующий клуб «Зима», а на месте инвестпроекта компании «Ингеоком» работал знаменитый «Дягилев».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

В Mirax Group официально отказались комментировать свое участие в проекте. В «Базэле» на протяжении недели не смогли ответить на запрос РБК daily. По данным г-на Дзагурова, все вопросы, связанные с проектом освоения территории МПЗ, курирует компания Олега Дерипаски, в которой для управления этим объектом создана «Базэл-недвижимость». Она сдает помещения завода в аренду, поясняет собеседник РБК daily.

В то же время, согласно списку аффилированных лиц на 30 июня 2010 года, 73,78% акций ОАО, контролирующего завод, принадлежит «Славия Групп». Высокопоставленный источник в МПЗ сообщил РБК daily, что эта компания является совместным предприятием «Базэла» и Mirax Group. Топ-менеджер корпорации Сергея Полонского утверждает, что партнеры до сих пор контролируют по 50% завода, а проект его перестройки пролонгирован из-за кризиса.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОДСТВЕННЫЙ КРЕДИТ

ВТБ вновь увеличил кредитную линию "Системе-Галс" - до 23,5 млрд рублей

Банк ВТБ в очередной раз увеличил размер кредитной линии своей дочерней девелоперской компании ОАО "Система-Галс".

Банк подписал с заемщиком дополнительное соглашение к кредитному договору, в соответствии с которым лимит по линии вырос до 23,5 млрд рублей, говорится в сообщении "Системы-Галс".

Общая сумма сделки - кредитная линия и проценты по займу - составит 29,5 млрд рублей.

В сентябре прошлого года кредитная линия была увеличена до 17,4 млрд рублей, в августе - до 14,35 млрд рублей. Изначально размер линии, открытой в июне 2009 года, составлял 2,674 млрд рублей, в декабре того же года он был увеличен до 5,324 млрд рублей.

ВТБ в декабре 2009 года приобрел контрольный пакет (51%) акций "Системы-Галс" у АФК "Система" на условиях реструктуризации долга. В декабре прошлого года АФК продала свои 27,6% акций девелопера компаниям Blairwood Ltd. и Stoneflower Ltd. за \$70 млн. Как сообщали "Интерфаксу" два знакомых со сделкой источника, Blairwood и Stoneflower - структуры, дружественные ВТБ.

"Система-Галс" - первый российский девелопер, осуществивший IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В ходе размещения в ноябре 2006 года инвесторы приобрели

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

18% акций "Системы-Галс" за \$432 млн. Акции компании также торгуются на российских биржах - ММВБ, РТС и МФБ.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

Retail

В МОСКВЕ В 2011Г. ВВЕДУТ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 1 МЛН КВ. М ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Общая площадь ожидаемых к открытию в 2011 году торговых центров, по заявлениям девелоперов, составляет около 1 млн кв. м. Об этом вчера на пресс-конференции сообщили аналитики компании Colliers International.

Впрочем, как отметил генеральный директор Colliers International Максим Гасиев, ни одного нового проекта, планируемого к строительству в этом году, заявлено не было. В 2011 году будут вводиться в эксплуатацию объекты, строительство которых было начато еще до кризиса. "Это объекты, которые либо были приостановлены в кризис, либо строились, но очень медленно", - уточнил он. По его оценке, через год-два на столичном рынке коммерческой недвижимости, когда достроят все начатые проекты, наступит дефицит предложения.

Эксперт назвал причину, по которой строительство новых объектов не заявляется. Это не только последствия финансового кризиса - практически невозможно получить финансирование на проектной стадии строительства, - но и то, что "сейчас ужесточились правила как получения площадок под строительство, так и разрешения на строительство". К тому же в конце 2010 года московские власти приняли решение о приостановке строительства около 400 тыс. кв. м торговых площадей в центре города в целях снижения нагрузки на дорожную сеть. "Такая политика будет создавать предпосылки для формирования дефицита на московском рынке торговой недвижимости в ближайшие годы", - считают в Colliers International.

С другой стороны, как объяснила директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская, учитывая, что в Москве коммерческую недвижимость станут строить меньше, девелоперы начнут активно застраивать Подмоскovie. "Чем ближе к Москве, тем активнее будет вестись строительство новых торговых центров", - уверена она.

В Colliers International говорят и об увеличении активности девелоперов и торговых операторов в регионах. "Эта тенденция получила развитие в прошлом году, и мы ожидаем, что в следующем году она будет усиливаться. В частности, в 2010 году многие девелоперы возобновили работу по ранее приостановленным проектам", - напомнили в компании.

В качестве примеров наиболее крупных и значимых торговых центров, планируемых к открытию в ближайшие два года, в компании привели ТРЦ OZ в Краснодаре (227 тыс. кв. м), ТРЦ "Планета" (126 тыс. кв. м) и ТРЦ "Июнь" (42 тыс. кв. м) в Уфе, ТРЦ "Ярмарка" в Астрахани (81,7

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

тыс. кв. м), ТРЦ "М5Молл" в Рязани (81,5 тыс. кв. м), ТРЦ "Южный" в Казани (78 тыс. кв. м), ТРЦ "Гостиный двор" в Туле (60 тыс. кв. м) и ТРЦ на Комсомольском проспекте в Томске (42 тыс. кв. м). Кроме того, в 2011 году ожидается открытие двух крупных проектов "Мега" в Уфе (150 тыс. кв. м) и Самаре (150 тыс. кв. м). В 2012 году ожидается открытие одного из крупнейших торговых центров в Московской области - ТРЦ "Июнь" в Мытищах (178 тыс. кв. м).

Что касается новых московских тенденций, то эксперты говорят о появлении в скором времени на рынке нового формата ТЦ. "В 2010 году активизировалась работа над проектами аутлет-центров, первые из которых планируются к открытию в 2011 году в Москве. Это новые торговые центры Outlet Village Belaya Dacha в Котельниках и Fashion House на Ленинградском шоссе, а также реконструкция ТЦ "Веймарт" на 26-м км МКАД в аутлет-центр Brand City", - пояснила Галина Малиборская.

Эксперты прогнозируют сокращение вакантных торговых площадей и дальнейший рост арендных ставок. Однако в первую очередь это коснется наиболее успешных торговых комплексов с хорошо продуманной концепцией в Москве.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AFI DEVELOPMENT ПОЛУЧИЛА РАЗРЕШЕНИЕ МОСКВЫ НА ОТКРЫТИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА AFIMALL CITY

AFI Development получила от московских властей сертификат, свидетельствующий о завершении строительства крупнейшего объекта девелоперской компании Льва Леваева - московского торгового центра AFIMALL City (прежнее название - Mall of Russia). В ближайшее время объект будет открыт, говорится в сообщении AFI. Ранее планировалось, что AFIMALL City начнет работу в декабре. Арендаторам сдано около 75% площадей торгового центра. Среди крупных арендаторов AFIMALL City, общая площадь которого составляет 180 тыс. кв. м., X5 Retail Group, Marks & Spencer, Gap, H&M, Zara, Next, "Эльдорадо". AFI Development создана Л.Леваевым для реализации девелоперских проектов в России. В 2008 году компания вышла на украинский рынок. В начале мая 2007 года AFI провела IPO в Лондоне, по итогам которого привлекла \$1,4 млрд.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

Hotel

ЦЕНТРОБАНК ПОСТРОИТ В СОЧИ ПАНСИОНАТ СТОИМОСТЬЮ 3,5 МЛРД РУБЛЕЙ

Список олимпийских объектов может пополниться еще одним объектом — четырехзвездочным пансионатом «Южный». Вложить в курортную стройку 3,5 млрд руб. должен Центробанк, следует из приказа Минрегиона. По оценке экспертов, на заявленную сумму можно построить современный спа-центр. Они считают, что Центробанк вкладывается в убыточное предприятие: среднегодовая загрузка сочинских отелей уровня 4—5 звезд не превышает 30%.

Пансионат «Южный» появился в «Программе строительства олимпийских объектов и развития Сочи как горноклиматического курорта» на минувшей неделе. Соответствующий проект постановления был разработан и опубликован Минрегионом. Пансионат необходим, чтобы покрыть дефицит гостиничного фонда для гостей Олимпиады, уточняется в пояснительной записке к документу.

Четырехзвездочный пансионат на 200 номеров будет построен в Адлерском районе. Согласно пояснительной записке проект планируется полностью профинансировать за счет средств Центробанка. На проектные и изыскательские работы, а также на строительство объекта ЦБ направит 3,5 млрд руб. Новый «Южный» расположится между урезом моря и построенным ранее пансионатом Банка России, что позволит использовать уже существующую инженерную инфраструктуру.

На 3,5 млрд руб. можно подготовить комплекс на 500—600 номеров с хорошей инфраструктурой, подсчитал гендиректор УК «Гост Отель Менеджмент» Сергей Колесников. «Учитывая, что пансионат «Южный» заявлен на 200 номеров, речь может идти о строительстве современного спа-комплекса с гостиницей, хорошей медицинской частью, бассейном и фитнес-центром», — предполагает собеседник РБК daily. По мнению г-на Колесникова, расположен пансионат весьма удачно: у Адлера есть железная дорога, и он из всех сочинских районов ближе всех находится к Красной Поляне.

Главный вопрос в том, как пансионат потом будет эксплуатироваться и окупаться, замечает вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов. «Инвесторы, которые сейчас ориентируются только на 4—5-звездочные гостиницы в Сочи, слабо себе представляют, что ждет их проекты в дальнейшем», — считает он.

По мнению г-на Прасова, в наибольшей степени в сегодняшнем Сочи востребованы трехзвездочные объекты. «Среднегодовая загрузка сочинских отелей в сегменте 4—5 звезд

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

составляет порядка 30%», — уточняет г-н Колесников. Перспективы у отелей высокого уровня в Сочи очень тяжелые: после Олимпийских игр все объекты будут стоять недозагруженными, заключают эксперты.

Напомним, согласно последней версии программы строительства олимпийских объектов, принятой в декабре 2010 года, в Сочи должно быть возведено около 40 гостиниц с совокупным фондом более 15,5 тыс. номеров. Помимо Центробанка свои пансионаты собираются реконструировать управделами президента («Сочи», «Русь», «Дагомыс») и Генпрокуратура (санаторий «Электроника»). Основная часть олимпийской нагрузки ложится на бизнес, в том числе на компании Владимира Потанина и Олега Дерипаски. Общая стоимость гостеприимной стройки в Сочи превысит 2 млрд долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

Regions

ПРОДАЖА УЧАСТКА «ОХТА-ЦЕНТРА» НЕ ПОЗВОЛИТ «ГАЗПРОМУ» ОКУПИТЬ ЗАТРАТЫ

«Газпром» заявил о продаже участка в Петербурге, на котором планировал построить общественно-деловой центр «Охта». Стоимость земли аналитики оценивают не выше 100 млн долл., тогда как затраты инвестора на подготовительные работы уже превысили 240 млн долл. Других вариантов размещения комплекса компании пока не предложено, тем не менее петербургские власти уверены, что «Газпром» останется одним из крупнейших налогоплательщиков города.

На продажу будет выставлен участок площадью 4,7 га в устье реки Охта, находящийся в собственности инвестора — ОАО «Газпром нефть», сообщили РБК daily в пресс-службе ОДЦ «Охта». Стоимость земли и сроки продажи в компании не озвучивают.

Глава «Газпрома» Алексей Миллер заявил о возможности продажи участка практически сразу после декабрьского решения правительства Петербурга об отмене строительства 400-метрового небоскреба. Как сообщил г-н Миллер в интервью журналу «Итоги», при меньших масштабах проект на этой территории не будет экономически эффективным и не позволит вернуть вложенные средства, а механически перенести замысел в другое место невозможно. По данным ОДЦ «Охта», в проект уже вложено 7,2 млрд руб. «Газпром», как напомнили в компании, рассматривает варианты размещения альтернативного проекта, в том числе в других регионах. Со стороны правительства Ленинградской области предложено четыре участка, наибольший интерес представляет площадка рядом с Кудрово. «Со стороны городской администрации конкретных предложений пока не поступало», — отметили в пресс-службе. В администрации Петербурга подтверждают, что не предлагали «Газпрому» вариантов, однако ранее вице-губернатор Михаил Осеевский заявлял, что «переговоры ведутся». «Говорить, что из-за решения прекратить реализацию проекта «Газпром нефть» перестанет быть крупным налогоплательщиком города, преждевременно», — считает председатель городского комитета финансов Эдуард Батанов.

С учетом проделанных работ по подготовке участка его цена может составить до 100 млн долл., считает генеральный директор Colliers International Николай Казанский. Руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera Александр Волошин оценивает землю в 500 долл. за 1 кв. м, то есть не более 23,5 млн долл. за участок. «Меньше чем за 45 млн долл. продавать участок

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

нецелесообразно», — полагает генеральный директор Knight Frank St.Petersburg Николай Пашков. Несмотря на хорошую локацию объекта и возможность реализовать здесь как жилой, так и коммерческий проект, ажиотажа спроса не будет, уверены эксперты. Но заинтересоваться лотом может любой относительно крупный девелопер. «Учитывая информационный шлейф, взяться за реализацию проекта сможет только местный игрок, который решит вопросы с городской администрацией», — полагает управляющий партнер LCMS Дмитрий Золин. «Непонятно, какие обременения могут вызвать археологические раскопки на территории», — добавляет директор департамента консалтинга и оценки NAI Весаг в Санкт-Петербурге Игорь Лучков. Депутат законодательного собрания Петербурга Алексей Ковалев поясняет, что археологические находки вне зависимости от права собственности на землю — собственность государства, и инвестор обязан их сохранить и провести музеефикацию или, если памятник сильно разрушен, изъять то, что сохранилось. «С учетом найденных на участке реликвий любое строительство вызовет широкий общественный резонанс, поэтому сделка по продаже может занять неопределенное время», — говорит руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский монолит» Светлана Петрова.

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЮКАСС НАЧАЛ С ПЕТЕРБУРГА

В Петербурге появится ресторан одного из самых известных шеф-поваров мира — Алана Дюкасса: MiX расположится в отеле W St. Petersburg, который открывается в марте

Ресторан MiX вместимостью 100 мест будет расположен на первом этаже W St. Petersburg, подтвердил Питер Катусак-Хушвар, генменеджер отеля. Договор с Alain Ducasse Entreprise заключен на 10 лет. Alain Ducasse Entreprise будет управлять всем отделением еды и напитков в отеле, добавляет Дмитрий Воробьев, гендиректор «Р.Е.Д.» (девелопер проекта). По его словам, инвестиции в пятизвездочный отель на 137 номеров составили более \$90 млн.

Alain Ducasse Entreprise владеет 27 ресторанами в девяти странах, Дюкасс развивает их совместно с партнерами. С компанией Starwood Hotels & Resorts (управляет среди прочего отелями W и St Regis) Дюкасс сотрудничает несколько лет: рестораны MiX открыты в отелях

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

сети в Пуэрто-Рико и Лас-Вегасе (средний чек — \$175), рестораны Adour Alain Ducasse — в Нью-Йорке и Вашингтоне. В России средний чек MiX составит 2500-2800 руб. без спиртного.

Алан Дюкасс — единственный шеф-повар, рестораны которого в общей сложности получили 19 звезд гида Michelin. Сейчас максимальные три звезды имеют его рестораны Alain Ducasse au Plaza Athenee в Париже, Le Louis XV в Монте-Карло, Alain Ducasse at The Dorchester в Лондоне. Дюкасс — второй топ-повар, который приходит в Россию: в прошлом году в отеле Lotte Hotel Moscow открыл ресторан Les Menus Пьер Ганьер.

«Выбор Петербурга естественный, это город с европейскими традициями и уникальной историей», — комментирует представитель Alain Ducasse Entreprise.

«У Дюкасса не было неудачных проектов, и вполне вероятно, что ресторан в Петербурге будет более рентабелен, чем в Москве, — за счет невысокой конкуренции в этом сегменте и туристических потоков, способных платить», — говорит Алексей Зимин, главный редактор журнала «Афиша-еда». «Ресторан, который открывает повар такого уровня, — событие для ресторанного сообщества и Петербурга, и России, главное, чтобы хватило ценителей высокой кухни», — считает Леонид Гарбар, гендиректор компании «Свои в городе».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАВОШКА ПОРОДИЛАСЬ С ESFERA

Холдинг RBI продал торговый комплекс Esfera в своем доме на Невском проспекте. Новый владелец — Бойгар Авсаджанашвили, семья которого развивает сеть модных магазинов Babochka

Галерея бутиков Esfera на Невском, 152, открылась в конце 2008 г., девелопер проекта — холдинг RBI. Галерея заняла 2100 кв. м на первом и втором этажах жилого дома «Ле Грандъ», который построила компания. Это первый проект RBI в сфере коммерческой недвижимости и единственный торговый. В декабре 2008 г. представитель RBI сообщал, что холдинг инвестировал в Esfera около \$5 млн.

В октябре прошлого года у ООО «Невский», которому принадлежит Esfera, сменился владелец. По данным ЕГРЮЛ, им стал Бойгар Авсаджанашвили. Его семья развивает в Петербурге сеть

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 января, № 7

мультибрендовых магазинов Babochka, сообщила представитель нового собственника Хатуля Авсаджанашвили. Сеть Babochka создана в 1988 г., продает одежду, обувь и аксессуары под 100 брендами, в том числе Chloe, Dolce & Gabbana, Yves Saint Laurent, Valentino, Gucci, Tod's, Brioni. По данным сайта, у Babochka шесть точек, три из них расположены на Невском. Торговые помещения находятся частично в собственности, частично в аренде, говорит Хатуля Авсаджанашвили. По ее словам, магазинов Babochka в торговом центре Esfera нет, проект не имеет отношения к сети.

В пресс-службе RBI подтвердили, что Esfera продана осенью прошлого года. Это изначально был инвестиционный проект, направленный на последующую продажу, говорит представитель RBI Наталья Шорина. Покупателя и сумму сделки она не называет.

Сделка была совершена на спаде рынка, покупка сделана на краткосрочный период с целью дальнейшей перепродажи объекта после того, как рынок поднимется, сообщила Авсаджанашвили. Кроме Бойгара Авсаджанашвили в сделке, по ее словам, участвовала группа соинвесторов, имена которых не раскрываются.

В галерее Esfera располагаются магазины Elegance, Larissa Pogoretskaya, Electra, «Легион», La Maisson des Bijoux, Doris Hartwich, Grant Barnett. Практически весь второй этаж пустует. Сотрудник галереи сообщил журналисту «Ведомостей», представившемуся потенциальным арендатором, что ставки для свободных помещений — от 1500 руб. за 1 кв. м в месяц.

Сумма сделки могла составить \$7-10 млн, полагает гендиректор Praktis СВ Сергей Федоров. [Директор инвестдепартамента петербургского офиса Colliers Int Владимир Сергунин оценивает ее на уровне \\$11-12 млн. Нельзя сказать, что покупатель переплатил, цены коммерческой недвижимости на Невском доходят до \\$30 000 за 1 кв. м, а \\$6000 для этой части Невского — нормальная цена, уверен он.](#) Если компания вложила \$5 млн, то это хороший возврат инвестиций, добавляет эксперт. Кроме вырученных от сделки денег бывшие собственники получали еще и доходы от сдачи в аренду, напоминает Федоров. Он считает, что новым собственникам сложно будет перепродать объект в ближайшие два года. [А Сергунин думает, что уже через год галерея будет стоить дороже.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)