

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Office / General Retail

Фридман вместо Прохорова

Вместо банка МФК реструктуризацией задолженности Mirax Group на \$593 млн займется Альфа-банк.

«Сказка» по частям

Амбициозный проект дистрибутора одежды F. D. Lab — четырехэтажный магазин детских игрушек «Сказка» на Тверской улице в Москве — теряет покупателей.

Туфли для инвестора

Крупнейший российский обувной ритейлер «Центробувь» может выйти на биржу.

Jaeger выходит в Россию

В апреле 2010 г. компания «Джамилько» планирует открыть в Москве магазины под маркой Jaeger.

ИКЕА модернизирует свои ТЦ

ИКЕА может инвестировать от €50 до €100 млн в модернизацию своих торговых центров в России в 2011 году.

Hotel

Год Нисанов и Зарах Илиев вступили в "Союз"

с Министерством обороны.

Жилье вместо отеля

Близкая к «Еврофинанс Моснарбанку» компания собирается построить на месте гостиницы «Северная корона» около 65 000 кв. м жилья и коммерческих площадей.

Regions

"Алмаз-Антей" освобождает Лермонтовский

Инвесторам будет предложено шесть гектаров земли в Адмиралтейском районе.

«Сити молл» выходит на финишную прямую

Последняя, третья очередь торгово-развлекательного комплекса «Сити молл» у станции метрополитена «Пионерская» в Петербурге принята госкомиссией.

Девелопер KDD Group оценивает стоимость реализации офисно-гостиничного проекта Sky Towers в Киеве в \$512,2 млн

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

14 февраля, № 16

Offices / General

ФРИДМАН ВМЕСТО ПРОХОРОВА

Вместо банка МФК реструктуризацией задолженности Mirax Group на \$593 млн займется Альфа-банк. Первым на уступки пошел ВТБ.

Mirax Group и банк МФК закончили сотрудничество в реструктуризации задолженности девелопера, говорится в совместном сообщении компаний. За два года был проведен анализ текущего состояния Mirax Group, создан комитет кредиторов, позволивший наладить конструктивный диалог с инвесторами и успешно осуществить подготовку и начало процесса реструктуризации, сказано в нем. Вторым этапом реструктуризации будет заниматься Альфа-банк. Представители сторон говорят, что партнеры расстались по обоюдному согласию. «У Mirax все это время фактически было два агента по реструктуризации — МФК, получивший мандат, и Альфа-банк, участвующий в процессе на правах крупнейшего кредитора. В этой ситуации полная реструктуризация долгов Mirax не была проведена», — сказал источник, близкий к руководству МФК.

Основные задачи, поставленные перед Альфа-банком, — выступить гарантом серьезности намерений девелопера реструктурировать публичные долги, найти оптимальную схему реструктуризации и помочь восстановить репутацию Mirax как надежного заемщика, передал через пресс-службу член правления Альфа-банка Максим Першин. По его словам, процесс реструктуризации займет около шести месяцев.

Альфа-банк считается основным кредитором девелопера. В марте 2010 г. Mirax сообщила, что должна «Альфе» \$99 млн. Сейчас эта сумма гораздо меньше, а в ближайшее время вообще будет погашена, говорит источник, близкий к руководству Mirax. «Можно сказать, что перед Альфа-банком все обязательства выполнены», — подтвердил Першин.

ВТБ, требовавший банкротства «МГ групп» (держатель рублевых облигаций) по долгу в 150 млн руб., готов на реструктуризацию. Источник, близкий к руководству девелопера, говорит, что стороны достигли договоренностей по этому вопросу и в ближайшее время объявят о них официально. Представитель ВТБ подтвердил, что переговоры по этому вопросу идут, но

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

юридические формальности еще не завершены. По его словам, ВТБ готов предоставить рассрочку Mirax до восьми лет.

Mirax находится в сложной ситуации. Общий долг компании, по данным на октябрь 2010 г., составил \$593 млн. Из них около \$390 млн приходится на держателей российских облигаций и CLN, договориться с которыми до последнего момента не удавалось. Но в конце прошлого года стало известно, что держатели могут согласиться на рассрочку при условии, если Mirax заложит проекты более чем на 2 млн кв. м, а Сергей Полонский даст личные гарантии. Окончательное решение по этому поводу может быть принято в конце февраля, говорят источники, близкие к держателям бумаг и самой компании.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Retail

«СКАЗКА» ПО ЧАСТЯМ

Амбициозный проект дистрибьютора одежды F. D. Lab — четырехэтажный магазин детских игрушек «Сказка» на Тверской улице в Москве — теряет покупателей. Как уверяют его владельцы — из-за запрета на парковку. Чтобы спасти бизнес, они сдадут три этажа в субаренду, превратив магазин игрушек в универмаг

«Сказка» оказалась не такой успешной, как ожидалось, из-за запрета столичных властей на парковку, говорит председатель совета директоров сети «Сказка» Александр Лопатин. После того как городские власти в ноябре фактически ликвидировали парковочные места в начале Тверской улицы, выручка магазина упала на 40%, снизился трафик и средний чек, объясняет он. «Ноябрь 2010 г. был хуже, чем октябрь, и даже хуже, чем половина ноября 2009 г. Мы рассчитывали, что в декабре продажи будут на 50% выше, чем год назад, но они оказались на треть хуже», — сокрушается Лопатин. Если бы не запрет, считает он, «магазин был бы близок к уровню безубыточности».

F. D. Lab открыла «Сказку» в ноябре 2009 г., вложив в проект около \$80-100 млн, рассказывал ранее Лопатин. Сначала группа хотела разместить на Тверской франчайзинговый магазин знаменитой английской сети игрушек Hamley's, но из-за высокой стоимости франшизы предпочла ему собственную концепцию.

Открывая магазин, Лопатин рассчитывал на средний чек в 1500 руб. Сейчас он на 16% ниже — около 1250 руб., говорит бизнесмен.

От запрета пострадала не только «Сказка». «На днях мы закрыли “Бюстье” на Тверской и начали переговоры с владельцем помещения для “Дикой орхидеи” о снижении аренды», — рассказал президент группы «Дикая орхидея» Александр Федоров. Правда, он считает, что резкое падение потока покупателей вызвано не только отсутствием парковки, но и возросшей конкуренцией с новыми торговыми центрами.

Для того чтобы спасти бизнес «Сказки», Лопатин решил сдать три из четырех этажей магазина в субаренду другим ритейлерам. По его словам, на первом этаже разместятся кафе Starbucks и Red Espresso Bar, на втором — мультимедийный магазин с книгами, играми и приставками, на третьем — магазин одежды и товары для новорожденных. «Сейчас мы ведем переговоры с потенциальными субарендаторами — “Новым диском”, “Республикой”, сетью “Малыш и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Карлсон» и другими», — уточнил Лопатин. В итоге «Сказка» должна превратиться из специализированного магазина игрушек в универмаг детских товаров.

Гендиректор компании «Новый диск» (развивает сеть Game) Борис Гершуни подтвердил, что его компания начала переговоры со «Сказкой», но еще не приняла решение, открывать ли магазин на Тверской.

Проблема с парковкой на Тверской преувеличена, улица всегда была ориентирована больше на пешеходные потоки покупателей, считает ведущий консультант из «Магазин магазинов/CBRE» Диана Зазнобина.

Высокие ставки аренды на Тверской — вот одна из главных проблем «Сказки», полагает специалист департамента торговой недвижимости NAI Весаг Илья Красильников. По его словам, аренда такого помещения стоит примерно \$180 000 в месяц (около 6 млн руб.). Для того чтобы магазин окупался, он должен ежемесячно продавать товар на 20-25 млн руб. при рентабельности около 20%, говорит директор департамента оценки коммерческой недвижимости «НЭО центр» Александр Ксендза. Он полагает, что компания вряд ли получает такой объем выручки.

После закрытия «Детского мира» на Лубянке идея создания универмага с товарами для детей в центре Москвы может быть успешной, полагает руководитель направления street retail компании «Магазин магазинов/CBRE» Марина Маркова. Но создание универмага требует тщательного подбора субарендаторов, чтобы создать не группу разрозненных магазинов, а единое торговое пространство, интересное покупателям и способствующее росту трафика, считает она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТУФЛИ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Крупнейший российский обувной ритейлер «Центробувь» может выйти на биржу. Компания наняла инвестбанки «Ренессанс капитал» и Morgan Stanley для проведения IPO на LSE осенью 2011 г. — весной 2012 г.

Розничная сеть «Центробувь» начала подготовку к публичному размещению своих акций, рассказали «Ведомостям» сотрудники пяти инвестбанков и двух розничных компаний. Параметры IPO еще не определены, но лондонская биржа рассматривается как приоритетный вариант для размещения ритейлера, сказал сотрудник одного из российских инвестбанков. Компания рассчитывает провести IPO осенью 2011 г. либо весной 2012 г., знает топ-менеджер розничной сети, также изучающей возможность IPO.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Сделку, знает сотрудник одного из российских инвестбанков, будут вести два российских и два западных банка, один из организаторов — «Ренессанс капитал». Два источника на финансовом рынке называли в числе организаторов предстоящего IPO Morgan Stanley. «Организаторов будет больше, чем два, но этот вопрос еще не формализован», — утверждает источник, близкий к одному из организаторов IPO. Представители «Ренессанс капитала» и Morgan Stanley от комментариев отказались.

Владельцы «Центробуви» рассчитывают, что компания будет оценена более чем в \$1,5 млрд, сказал «Ведомостям» знакомый одного из совладельцев сети. Сотрудник одного из инвестбанков называет цифру до \$3 млрд. EBITDA компании, по словам одного из источников, в 2010 г. была около \$200 млн, и по коэффициентам 2011 и 2012 г. компания вполне может рассчитывать на оценку бизнеса на бирже в \$3 млрд.

Связаться с владельцами «Центробуви» не удалось. Совладелец сети Сергей Ломакин подтвердил агентству Reuters, что компания «изучает разные варианты привлечения финансирования». Бывший совладелец сети «Копейка» Ломакин вместе со своим партнером Артемом Хачатряном приобрел 33% «Центробуви» в марте 2009 г. приблизительно за \$40 млн. Тогда компания управляла примерно 300 магазинами.

«Центробувь» — одна из самых закрытых компаний на розничном рынке: она не публикует выручку и даже точное число магазинов и судить о масштабе ее бизнеса трудно, считает гендиректор конкурирующей группы «Обувь России» Антон Титов. Сеть «Центробуви» объединяет больше 500 магазинов, сказал «Ведомостям» один из ее сотрудников. Выручка группы по итогам 2010 г. значительно превысила \$500 млн, пишет Reuters со ссылкой на свои источники. По данным СПАРК, в 2009 г. выручка ЗАО «Торговый дом Центробувь» (считается операционной компанией сети) составила 14,2 млрд руб.

«Центробувь» — крупнейший российский обувной ритейлер и один из самых крупных в Европе, утверждает ведущий консультант Fashion Consulting Group Галина Кравченко. Ритейлер, по ее словам, развивает сети «Центробувь» и Centro и работает в сегменте mass market, т. е. торгует недорогой обувью и часто обновляет ассортимент. «В кризис этот сегмент показывал положительную динамику», — говорит эксперт. Объем российского обувного рынка Fashion Consulting Group оценивает в \$15 млрд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

JAEGER ВЫХОДИТ В РОССИЮ

В апреле 2010 г. компания «Джамилько», развивающая в России такие бренды как Naf Naf, Chevignon и Timberland, планирует открыть в Москве магазины под маркой Jaeger. Первые два магазина будут расположены в галерее «Времена года» и торговом центре «Метрополис».

Общая площадь двух точек составит в среднем 140 кв.м. Впоследствии, осенью 2011 г. планируется открытие магазинов как в Москве, так и в Санкт-Петербурге. Сколько именно ритейлер собирается открыть торговых точек в 2011 г. не уточняется.

По данным компании, в рамках соглашения о сотрудничестве, подписанным между Jaeger и «Джамилько», российскому ритейлеру предоставляются эксклюзивные права реализацию продукции под маркой Jaeger через собственную розницу и оптовые каналы.

Как отметила представитель «Джамилько» Юлия Антипова, компания Jaeger впервые представляет в России свои коллекции Jaeger London, а также Jaeger Black, Boutique by Jaeger и Jaeger by Jaeger.

Компания «Джамилько», основанная в 1988 г., начала активно работать в сфере розничной торговли одеждой и аксессуарами с 1993 г. . Основной владелец компании- её президент бизнесмен Халед Джамиль. Компания работает на эксклюзивной основе с марке Hermes, Burberry, Chaumet, De Beers, Sonia Rykiel, Salvatore Ferragamo, Wolford.

Ритейлер развивает собственную розничную сеть, состоящую из более чем 50 магазинов, в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Ростове-на-Дону, сообщает Retailer.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

ИКЕА МОДЕРНИЗИРУЕТ СВОИ ТЦ

ИКЕА может инвестировать от €50 до €100 млн в модернизацию своих торговых центров в России в 2011 году.

«Наши планы связаны, прежде всего, с инвестированием в нашу собственность, что включает в себя модернизацию наших центров Речь идет примерно о 50-100 млн евро», - сказал генеральный директор российского подразделения IKEA Group Пер Вендшлаг в интервью телеканалу RT.

Компания проведет ревизию своих активов и проверит, «насколько они современны, безопасны и приносят прибыль», уточнил он.

По его словам, продажи сети ТЦ «Мега», которыми управляет ИКЕА, в 2010 году выросли на 16-17%. Трафик в магазинах компании также вырос на 16-17%.

«В России рост происходит гораздо более стремительно, чем где-либо в мире, где мы представлены», - отметил он.

Выручка компании в 2010 году составила 23,1 млрд евро, чистая прибыль - 2,7 млрд евро. В России IKEA Group управляет 13 магазинами ИКЕА и 13 торговыми центрами «Мега».

Первый российский магазин ИКЕА был открыт в 2000 году. По данным СПАРК, выручка российской «дочки» ритейлера - ООО «Икеа Мос» - составила 16 млрд руб. в 2009 году и 15 млрд рублей в 2008 году. Чистый убыток компании за 2009 год составил 2,2 млрд руб. по сравнению с 3,2 млрд руб. годом ранее, сообщает «Интерфакс-Недвижимость».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Hotel

ГОД НИСАНОВ И ЗАРАХ ИЛИЕВ ВСТУПИЛИ В "СОЮЗ"

с Министерством обороны

Бизнесмены Год Нисанов и Зарах Илиев заранее готовятся к чемпионату мира по футболу, который Россия примет в 2018 году. Предприниматели, уже владеющие двумя гостиницами у Киевского вокзала (в том числе бывшая "Украина"), выкупили у Минобороны отель "Союз" в районе Воробьевых гор. В реконструкцию этой гостиницы, а также строительство еще одной — возле станции метро "Юго-Западная" — они готовы инвестировать около \$300 млн.

Сделка по покупке Годом Нисановым и Зарахом Илиевым гостиницы "Союз" (115 номеров) у Минобороны была закрыта еще в конце прошлого года, сообщил "Ъ" источник, знакомый с бизнесменами. По его словам, реконструкция отеля, построенного к Олимпиаде 1980 года, уже началась. Объект планируется сдать в 2012 году, оператор пока не определен. В Минобороны на запрос "Ъ" не ответили. Весной, по словам собеседника "Ъ", бизнесмены начнут строить с нуля еще один отель у станции метро "Юго-Западная" общей площадью 57 тыс. кв. м, управлять которым будет Rezidor Hotel Group под брендом Radisson Blu. Этот объект планируется сдать в 2013 году.

В Rezidor от комментариев отказались. Представитель Года Нисанова и Зараха Илиева Надежда Спиридонова подтвердила информацию о новых проектах, уточнив, что планируемый объем инвестиций составит около \$300 млн (с учетом покупки активов). По словам одного из отельеров, господина Нисанов и Илиев, отдавая свои гостиницы в управление операторам, продолжают жестко контролировать процесс работы объекта.

Год Нисанов и Зарах Илиев владеют торговыми центрами "Европейский" у Киевского вокзала, "Гранд" на Ленинградском шоссе, "Москва" в Люблино, автоцентром на Каширском шоссе и др. Также им принадлежит Radisson Royal Hotel Moscow (бывшая гостиница "Украина") и 50% "Radisson SAS Славянская" с общим фондом около 950 номеров. В 2010 году совокупное состояние партнеров Forbes оценивал в \$1,9 млрд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Бизнесмены рассчитывают, что их новые и действующие отели будут задействованы в приеме гостей московских матчей чемпионата мира по футболу 2018 года, говорит один из отельеров. По данным Cushman & Wakefield, в столице общий фонд гостиниц сейчас составляет около 55 тыс. номеров, из которых только 11 тыс. соответствуют международным стандартам. До 2018 года в Москве необходимо построить еще минимум 14-15 тыс. номеров, подсчитала NAI Becar. Ранее власти Москвы обещали, что до конца 2010 года в столице появится 21 новый отель, но в реальности было сдано не более пяти, говорит заместитель директора по развитию CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич. "Девелоперы не спешат строить гостиницы из-за длительного срока окупаемости. У отелей он достигает десяти лет, а у торговых центров — около шести", — объясняет заместитель директора департамента инвестиционных продаж NAI Becar Сергей Чагин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЖИЛЬЕ ВМЕСТО ОТЕЛЯ

Близкая к «Еврофинанс Моснарбанку» компания собирается построить на месте гостиницы «Северная корона» около 65 000 кв. м жилья и коммерческих площадей

Градостроительный совет в пятницу рассмотрел проект реконструкции недостроенной гостиницы на набережной реки Карповки, 31. ООО «Северная корона», которое занимается проектом, собирается снести здание недостроенной гостиницы, оставив лишь фундамент. Проект жилого комплекса по заказу «Северной короны» выполнило ООО «Архитектурная мастерская Ясса». Вместо отеля, площадь которого около 50 000 кв. м, появится жилой комплекс. Из 65 000 кв. м в нем на жилье придется 32 000 кв. м, еще 5000 кв. м займут апартаменты, 4220 кв. м — офисы, около 1000 кв. м — детский сад, говорится в материалах к совету.

Большинство членов градсовета сочли проект мастерской Ясса слишком «монотонным», «массивным» и «тяжелым». Архитекторов возмутило, что для выбора архитектурного проекта в знаковом для города месте инвестор не провел архитектурный конкурс. Заказчику нужно доработать проект и снова согласовывать с градостроительным советом, считает главный архитектор города Юрий Митюрёв. Несмотря на то что решение совета носит лишь

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

рекомендательный характер, без него инвестору будет сложнее согласовывать проект, считает Митюрев. Он уточняет, что закон не обязывает инвестора устраивать архитектурный конкурс. Строительство гостиницы на Карповке началось больше 20 лет назад (см. врез). В 2004 г. недострой приобрел «Еврофинанс Моснарбанк». Участники рынка оценивали затраты на гостиницу к тому времени примерно в \$90 млн.

Представитель ООО «Северная корона» Татьяна Отрешко после заседания градостроительного совета отказалась от комментариев. В «Еврофинанс Моснарбанке» не ответили на запрос «Ведомостей».

По данным «СПАРК-Интерфакса», единственным владельцем ООО «Северная корона» является кипрская «Фоу холдингз лтд». По словам архитектора Владимира Григорьева, мастерская которого занималась проектом гостиницы «Северная корона», осенью прошлого года проект по-прежнему принадлежал «Еврофинанс Моснарбанку». Это подтверждает и бывший сотрудник «Еврофинанс девелопмента».

После вступления в силу Правил землепользования и застройки у участка изменился статус — он стал относиться к жилой застройке, а условно-разрешенная гостиничная функция в этом месте — 5000 кв. м, поэтому компания решила изменить гостиничный проект на жилой, рассказывает Григорьев.

Гендиректор «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков оценивает инвестиции в строительство примерно в \$2000 на 1 кв. м.

Затраты на гостиницу в \$90 млн, по его словам, увеличат нагрузку на предназначенные к продаже жилые и коммерческие площади (около 40 000 кв. м) примерно на \$2200 на 1 кв. м. А элитное жилье продается по 150 000-200 000 руб. за 1 кв. м, так что проект можно окупить, считает эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Regions

"АЛМАЗ-АНТЕЙ" ОСВОБОЖДАЕТ ЛЕРМОНТОВСКИЙ

Инвесторам будет предложено шесть гектаров земли в Адмиралтейском районе

Госконцерн ПВО "Алмаз-Антей" до конца года освободит и выставит на продажу одну из площадок в центре Петербурга — более 6 га на Лермонтовском проспекте. Сейчас эту площадку занимает ОАО "Завод радиотехнического оборудования" (ЗРТО), входящее в концерн. ЗРТО при этом переедет на проспект Обуховской обороны, где купит цех на площадке "ГОЗ Обуховский завод" (также входит в "Алмаз-Антей"). Аналитики рынка недвижимости считают, что на Лермонтовском проспекте инвестор может построить до 130 тыс. кв. м жилья и других объектов, вложив в проект до \$200 млн.

В минувшую пятницу совет директоров ОАО "Завод радиотехнического оборудования" (ЗРТО, входит в концерн "Алмаз-Антей") одобрил сделку по приобретению у входящего в концерн ОАО "ГОЗ Обуховский завод" корпуса цеха N 51. Цех реконструирован в рамках создания концерном Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) — новой производственной площадки на базе "Обуховского завода" стоимостью 15 млрд рублей, куда к 2015 году будут переведены все четыре завода концерна в Петербурге. Это ОАО "Российский институт радионавигации и времени", ОАО "Ордена Трудового Красного знамени Всероссийский научно-исследовательский институт радиоаппаратуры", ОАО "Конструкторское бюро специального машиностроения" и ОАО "Завод радиотехнического оборудования". Строить новый комплекс площадью более 300 тыс. кв. м концерн начал в марте 2010 года, получив под гарантии концерна и правительства России кредит в 5 млрд рублей. После переноса всех четырех предприятий освободится более 40 га земли, в том числе в историческом центре города.

ЗРТО — первое предприятие, которое "Алмаз-Антей" переведет в СЗРЦ. Изначально его перевод был запланирован на 2013 год. Но благодаря ускоренным темпам строительства переезд перенесен на два года раньше — на четвертый квартал 2011 года. "Уже к концу 2011 года мы будем готовы предложить освободившуюся площадку в центре города", — говорит генеральный директор ОАО "ЗРТО" Михаил Подвизников.

Площадь завода по адресу Лермонтовский проспект, 54, составляет более 6 га. Объект будет

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

продаваться вместе со зданиями площадью более 65 тыс. кв. м. По оценкам компании ООО "БалтАудитЭксперт", его стоимость может составить около 3 млрд рублей. Вероятно, по этой цене объект и будет предложен инвесторам. "Заинтересованность есть у нескольких инвесторов", — сообщили в концерне, отказавшись назвать их.

Владимир Сергунин, директор департамента инвестиций Colliers International, отмечает, что, согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), территория под заводом подразумевает реализацию производственных и общественно-деловых функций (складов, ритейла, бизнес-центров, гостиниц и тому подобного). "Однако текущее назначение земли делает ее менее инвестиционно привлекательной по сравнению с жилой функцией, которая граничит с участком. Если будет возможность внесения изменений в ПЗЗ, то потенциально на участке можно построить около 120-130 тысяч квадратных метров жилой недвижимости, объем инвестиций в проект может составить 180-200 миллионов долларов", — оценил он.

По мнению руководителя отдела развития и продвижения компании Praktis Сергея Федорова, если говорить о жилье на этом участке, то оно должно быть эконом-класса. "В зоне Обводного канала жилье скорее будет невысокого класса. Оно может быть с вкраплениями торговых, административных, социальных объектов", — считает он.

Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга компании "Найт Фрэнк Санкт-Петербург", добавляет, что территория на Лермонтовском проспекте, 54, находится на окраине исторического центра города, рядом со станцией метро, вокзалом, значимыми городскими магистралями. "Эти факторы позволяют рассчитывать на рыночную востребованность различных функций — офисной, жилой, торговой, — комментирует он. — После редевелопмента территории общая площадь коммерческих и жилых объектов на ней может составить более 130 тысяч квадратных метров, не включая паркинг".

Игорь Кокорев считает, что, учитывая то, что в историческом центре сложно найти крупные территории под девелопмент, данный участок может быть весьма интересен, а размер участка и его сложность делают его привлекательным, в первую очередь, для крупных девелоперов. По мнению же Сергея Федорова, выставленная цена более чем высока: "Дороже вряд ли кто-то даст за землю и объекты. Для жилья 1600 долларов за квадратный метр — это приличная нагрузка, — говорит он. — Участок очень большой, я не вижу сегодня инвестора, который купил

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

бы его целиком. Правильнее было бы разбить его на лоты таким образом, чтобы отдельные участки в 1-1,5 гектара выходили "фасадом" на улицы", — заключает аналитик.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«СИТИ МОЛЛ» ВЫХОДИТ НА ФИНИШНУЮ ПРЯМУЮ

Последняя, третья очередь торгово-развлекательного комплекса «Сити молл» у станции метрополитена «Пионерская» в Петербурге принята госкомиссией.

Ее открытие запланировано на март 2011 года. Общая площадь третьей очереди проекта составляет более 50 тыс., площадь всего ТРК – 110,5 тыс. кв. м (арендопригодная – 66 262 «квадратов»). Парковка рассчитана на 2 000 автомобилей.

«Инвестиции в достройку комплекса составили около 500 млн рублей, что на 20% меньше ранее запланированных», – заявил главный операционный директор ООО «Макромир» (девелопер проекта) Сергей Лепкович. Напомним, что апреле прошлого года компания была признана банкротом. «Благодаря введенной в «Макромире» в сентябре 2009-го процедуре наблюдения и финансовой оптимизации, мы смогли достроить ТРК за счет собственных средств», – сообщает пресс-служба компании. «Открытие «Сити Молла» повысит денежный поток компании, что безусловно отвечает интересам кредиторов», – добавляет г-н Лепкович.

«Вторая очередь объекта открылась в разгар кризиса, тогда же была приостановлена реализация третьей фазы проекта. Несомненно, это отразилось на заполняемости комплекса, в октябре 2010 года уровень вакантных площадей составлял около 33%», – вспоминает заместитель директора департамента торговой недвижимости компании Colliers International SPb Роман Евстратов. Однако, по его словам, у торгового комплекса есть большой потенциал: он расположен на въезде в Приморский район, у станции метро, автопотоки на проспекте Испытателей составляют более 75 тыс. автомобилей в сутки, на Коломяжском проспекте – более 60 тыс.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Кроме того, в ТРК уже сложился довольно сильный пул якорных арендаторов – гипермаркеты «Карусель» (площадь – 7,2 тыс. кв. м), Leroy Merlin (12 тыс.), «Калинка» (более 1,5 тыс.) и спортивный супермаркет Intersport (свыше 1 тыс.). На последнем этаже комплекса действуют кинотеатр «Кронверк Синема» и фудкорт (Carl's Junior, KFC, «Теремок», «Баскин Роббинс», «Васаби» и пр.). «Людские потоки, сильный пул якорных арендаторов, современное здание и большая парковка – все, что нужно для успешности любого торгового центра», – добавляет г-н Евстратов.

В торговой галерее ТРК представлены такие известные бренды как Reebok, Adidas, Nike, Intersport, Ostin, Colins, Quick Silver, Zara, Stradivarius, Bershka, Oysho, Mango, Calzedonia, Gant, Be Free, Benetton, Movenpick, «Иль де Боте» и др.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

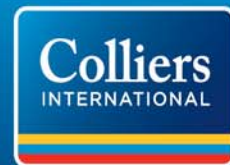
ДЕВЕЛОПЕР KDD GROUP ОЦЕНИВАЕТ СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ОФИСНО-ГОСТИНИЧНОГО ПРОЕКТА SKY TOWERS В КИЕВЕ В \$512,2 МЛН

Девелоперская компания с активами в Украине KDD Group N.V. (Нидерланды) оценивает общие затраты на реализацию в Киеве проекта строительства офисно-гостиничного центра Sky Towers по ул.Шолуденко в \$512,2 млн (с учетом НДС, покупки земли, проектных и строительных работ, административных и маркетинговых затраты), из которых на сегодня уже израсходовано около \$100 млн.

Как говорится в сообщении KDD Group на Лондонской фондовой бирже в пятницу, в частности, стоимость строительства объекта оценивается в \$454,8 млн с учетом НДС.

Согласно сообщению, обновленная стоимость реализации проекта связана с подписанием подразделением группы допсоглашения с генподрядчиком проекта - компанией "Киев Житло-Инвест" (Киев).

Центр будет строиться в четыре очереди, в частности, первая (гостиница на 250 номеров) будет завершена в мае 2012 года к Евро-2012, тогда как последняя очередь будет завершена в середине 2013 года.



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14 февраля, № 16

Кроме того, компания сообщает, что приняла решение сменить компанию, выполняющую основной строительный объем по объекту и подписала договор о намерениях с турецкой ANT YAPI. Ранее эти работы были закреплены за компанией "Основа-Солсиф".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)