

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Office / General

Сергей Полонский просит прощения
и больше не считать его бизнесменом.

Построят без Полонского

Структуры бывшей Mirax Group, основной владелец которой Сергей Полонский объявил, что он «больше не бизнесмен», начали отказываться от проектов. Достройкой «Кутузовской мили» может заняться компания ФЦСР.

208 млрд на три вокзала

РЖД планирует построить на площади Трех вокзалов в Москве железнодорожный пересадочный комплекс.

«Москва» ищет покупателя

Акционеры универмага «Москва» на Ленинском проспекте ищут покупателей на задолженность универмага перед основным кредитором — латвийским Parex bank.

«Центробувь» большого размера

Крупнейший в России обувной ритейлер «Центробувь» в прошлом году наторговал на \$720 млн. В преддверии возможного IPO компания впервые раскрыла финансовые показатели.

"Лента" ввязалась в переговоры

Ее поссорившиеся акционеры ищут покупателей на стороне.

ФАС одобрила ходатайство на покупку «Мосмарта»

ФАС не против покупки «Мосмарта» Александром Занадворовым, владельцем «Седьмого континента».

«Монро» увеличит сеть на 60 магазинов

В 2011 году розничная сеть «Монро» планирует открыть 40-60 торговых точек в различных городах России.

AFI Development планирует открыть AFIMALL 10 марта

Российский девелопер AFI Development израильского бизнесмена Льва Леваева получил разрешение на эксплуатацию торгового центра AFIMALL и планирует техническое открытие комплекса 10 марта.

Retail

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, N° 24

Hotel

Инвестиции в «Золотое кольцо» составят 15,7 млрд рублей

Общий объем инвестиций в создание курорта «Золотое кольцо» в Переславле-Залесском превысит 15 млрд рублей.

Пять звезд «Пекина»

Столичный гостиничный рынок вскоре пополнится еще одним элитным отелем. На этой неделе девелоперская компания «Система-Галс» купила историческое здание гостиницы «Пекин» на Триумфальной площади.

Regions

Другу Путина разрешили потратить 100 млн долларов на дворец дзюдо

Многофункциональный спортивный комплекс для тренировок и соревнований по дзюдо стоимостью до 100 млн долл. будет построен на острове Бычий в Петроградском районе Петербурга к 2013 году.

Яхт-клуб Ротенберга

Компания Аркадия Ротенберга хочет к 2013 г. построить на острове Бычий комплекс с яхт-клубом и 10 коттеджами.

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

4-5 марта, № 24

Offices / General

СЕРГЕЙ ПОЛОНСКИЙ ПРОСИТ ПРОЩАНИЯ

и больше не считать его бизнесменом

Один из самых эпатажных девелоперов России Сергей Полонский вчера преподнес рынку очередной сюрприз. Совет директоров его компании принял решение закрыть бренд Mirax, не уведомив об этом кредиторов корпорации. Сам Сергей Полонский пообещал расплатиться по всем долгам (\$593 млн) и достроить начатые проекты (2,5 млн кв. м). Заявление бизнесмена может быть как подготовкой к передаче Mirax Group банкам, так и хорошо спланированным шоу в преддверии ребрендинга или возможного банкротства, гадают участники рынка.

Вчера на встрече с журналистами основной владелец девелоперской компании Mirax Group Сергей Полонский заявил, что совет директоров корпорации принял решение о закрытии бренда Mirax. "Это экономическое решение, которое было взвешено и согласовано", — добавил Полонский. При этом девелопер обещает выполнить все свои обязательства: достроить все начатые проекты (около 2,5 млн кв. м) и расплатиться с держателями ценных бумаг корпорации и кредиторами (около \$200 млн — банковские кредиты, \$392 млн — ценные бумаги). "С этой минуты прошу не считать меня бизнесменом", — добавил господин Полонский, пустив слезу, и вышел из зала, отказавшись отвечать на дополнительные вопросы. Все сотрудники корпорации с сегодняшнего дня были отправлены в корпоративный отпуск на неделю. Предоставить более подробные объяснения в пресс-службе Mirax пообещали после 14 марта.

Mirax Group основана в 1994 году, основной владелец — Сергей Полонский (78%, остальное — у менеджмента корпорации). Выручка по итогам девяти месяцев — \$200 млн. Девелоперский портфель — 8,8 млн кв. м.

Заявление господина Полонского стало полной неожиданностью для его партнеров. Член правления Альфа-банка (агент по реструктуризации долгов Mirax и один из основных кредиторов девелопера — около \$90 млн) Максим Першин заявил "Ъ", что Сергей Полонский не согласовывал с банком решения, обнародованные на пресс-конференции. "Больше всего его заявления напоминают начало своеобразной рекламной кампании", — добавил он. Экс-партнер Mirax Group Дмитрий Луценко сказал "Ъ", что таким образом "Сергей в очередной раз решил

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

напомнить о себе широким массам": "Все это очень напоминает обычный шоу-бизнес". Управляющий директор "Уралсиб Капитала" (является держателем бумаг Mirax на \$14 млн) также называет Сергея Полонского "гением маркетинга", а все вчерашние события — "шоу перед началом ребрендинга". Господин Гинзбург добавляет, что комитет кредиторов (контролирует 80% публичного долга) обратится к девелоперу за разъяснениями.

Некоторые собеседники "Ъ" предположили, что закрытие бренда Mirax может быть связано с планируемой сменой собственников корпорации. В частности, по их словам, речь может идти о переходе акций Сбербанку, который в начале года одобрил выдачу Сергею Полонскому кредита на сумму \$370 млн на завершение строительства башни "Федерация" в "Москва-Сити" (общая площадь 494 тыс. кв. м), а сейчас ведет переговоры о предоставлении займа примерно на \$100 млн, которые планируется пустить на завершение строительства ЖК "Wellhouse на Дубровке" (174 тыс. кв. м). Гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров не исключает, что часть компании или ее доли в проектах может перейти кредиторам. Ранее источники в Mirax Group уверяли "Ъ", что условия выдачи кредитов не предусматривают передачи Сбербанку доли в компании, так как продажа построенных площадей позволит полностью расплатиться по займам. Один из кредиторов заверил "Ъ", что на текущий момент состав акционеров Mirax остался прежним. "Решение закрыть бренд Mirax не имеет отношения к участию Сбербанка в проекте "Федерация", соответственно, планы по кредитованию компании на достройку башни не изменились", — заявили в пресс-службе госбанка.

Партнер юридической компании Goltsblat PLP Антон Ситников говорит, что словосочетание "закрытие бренда" может означать продажу компании, прекращение инвестиций в бренд и новые проекты или же продажу самого бренда. Также это может стать первым шагом к началу процедуры банкротства, убежден председатель комитета дольщиков ЖК "Wellhouse на Дубровке" Владимир Жоссан. "Название меняется для того, чтобы банкротство под малоизвестным именем прошло тихо и незаметно", — пояснил господин Жоссан. По его словам, соинвесторы проектов корпорации не верят, что стройки будут закончены. "Текущие проекты компании, скорее всего, будут завершены дочерними структурами Mirax. В будущем же они будут переданы в управление компаниям, которых назначат кредиторы", — полагает гендиректор Astera Алексей Филимонов. Так, согласно официальному сообщению Mirax, завершение проекта Mirax Plaza (378 тыс. кв. м) будет передано "Газстройконсалтингу" и Промсвязьбанку на основе подписанного меморандума. "Бумажные" же проекты корпорации площадью 4,7 млн кв. м и стоимостью \$11,5 млрд будут либо переданы кредиторам, либо вовсе никогда не будут реализованы, заключают собеседники "Ъ".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

◆ [Коммерсант](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОСТРОЯТ БЕЗ ПОЛОНСКОГО

Структуры бывшей Mirax Group, основной владелец которой Сергей Полонский объявил, что он «больше не бизнесмен», начали отказываться от проектов. Достройкой «Кутузовской мили» может заняться компания ФЦСР

Компания «Федеральный центр социального развития» (ФЦСР), которая является заказчиком-застройщиком «Кутузовской мили», скорее всего, будет самостоятельно достраивать этот проект, сказал «Ведомостям» источник, близкий к акционерам Mirax Group. Гендиректор ФЦСР Петр Иванов подтвердил, что после заявления Сергея Полонского о закрытии бренда Mirax Group переговоры с компанией «Аванта» (структура Mirax, которая являлась инвестором проекта) «перешли в конструктивную стадию» и ФЦСР готова самостоятельно достроить начатые дома. Подробности переговоров он сообщить отказался, сказав, что судебные иски с обеих сторон могут быть отозваны в ближайшее время. Ранее «Миракс-Фили» через московский арбитраж требовала с ФЦСР 1,97 млрд руб.

Строительство «Кутузовской мили» ведется на основании инвестконтракта, который в 2002 г. заключили правительство Москвы и ФЦСР. В 2005 г. в качестве инвестора в этот проект была привлечена «Аванта». Были начаты работы по проекту, но к моменту наступления кризиса в 2008 г. ни один объект достроить не успели.

«Кутузовская миля» находится в 1-м и 2-м квартале района Фили-Давыдково. В материалах Mirax говорится, что общая площадь застройки должна составлять 921 000 кв. м, а планируемый объем инвестиций — \$1,6 млрд. Сейчас объемы застройки снижены примерно до 600 000 кв. м. По словам Иванова, в достройку начатых объектов ФЦСР готова инвестировать примерно \$180 млн, при этом застройщик дополнительно может построить около 150 000 кв. м жилья. По его словам, уже достигнута договоренность с некоммерческим партнерством прав дольщиков, которые купили квартиры в «Кутузовской миле» у «Аванты» (всего таких семей более 240). С ними начали подписывать новые договоры уже по 214-му закону.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Представитель экс-Mirax говорит, что никакой информации по «Кутузовской мили» у него нет. Сотрудники девелопера находятся в отпуске до 14 марта. Но то, что ФЦСР готовится самостоятельно достраивать объект, знает Дмитрий Учитель, председатель НП «Содействие защите прав дольщиков ЖК «Форт Кутузов» (один из объектов «Кутузовской мили»). По его данным, долг ФЦСР перед «Авантой» составляет 2,53 млрд руб. Планируется подписать трехстороннее соглашение, согласно которому обязательства перед дольщиками переходят ФЦСР — и таким образом гасится долг перед «Авантой», объясняет Учитель.

«По состоянию на 4 марта 2011 г. ЗАО «ФЦСР» и ООО «Аванта» не урегулировали отношения по распределению построенных площадей между собой, что мешает организовать завершение строительства и ввод корпусов в эксплуатацию», — сообщил представитель управления Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов. При этом правительство Москвы не является стороной в споре, но настаивает на скорейшем урегулировании взаимоотношений, а первый заместитель мэра Владимир Ресин поручил оперативно завершить процесс согласования позиций сторон и приступить к достройке объекта, говорит представитель управления.

Что будет с другими проектами Mirax, не ясно. 3 марта основной владелец Mirax Сергей Полонский неожиданно заявил, что совет директоров компании принял решение о «закрытии бренда Mirax», а сам он «больше не бизнесмен». Но подробности он сообщить отказался, сказав лишь, что все обязательства компании по достройке объектов и по реструктуризации долгов по облигациям и CLN будут исполнены. Это заявление было сделано накануне возможного подписания договора о реструктуризации задолженности Mirax Group перед Альфа-банком. Этот долг планировал выкупить Промсвязьбанк, рассказывали ранее источники, близкие к сторонам.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

208 МЛРД НА ТРИ ВОКЗАЛА

РЖД планирует построить на площади Трех вокзалов в Москве железнодорожный пересадочный комплекс. Он может обойтись в 208 млрд руб., 120 млрд руб. из которых бюджетные

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

В 2016 г. на Комсомольской площади (площади Трех вокзалов — Ленинградского, Ярославского и Казанского) в Москве может появиться крупнейший в Европе железнодорожный пересадочный комплекс, сообщил «Интерфакс» со ссылкой на материалы к заседанию межрегиональной конференции региональных отделений «Единой России» ЦФО.

Этот проект вырос из идеи создать транспортно-пересадочный узел в районе железнодорожной станции Каланчевская, с которого можно будет добраться до всех аэропортов Москвы, рассказал представитель РЖД. Будут построены железнодорожная инфраструктура, вокзальный комплекс, сервисные площади и организовано движение аэроэкспрессов (до 150 пар поездов в сутки). Общий объем инвестиций составит 208 млрд руб., из которых 98 млрд руб. должны поступить от соинвесторов, 80 млрд руб. — из федерального бюджета, 30 млрд руб. — из регионального бюджета. Эти цифры условные, размер инвестиций будет уточняться, говорит представитель РЖД.

Соинвесторами проекта в сообщении «Интерфакса» названы ООО «Аэроэкспресс», ОАО «РЖД», правительство Москвы. Связаться с представителем «Аэроэкспресса» не удалось. Представитель столичного департамента транспорта не прокомментировал проект.

В программе транспортного развития Московского региона, которую готовил Минтранс, такого проекта нет — только планы по строительству новых вокзалов и пассажирских станций в районе Комсомольской площади (Каланчевская) для обслуживания пассажирских перевозок Москва — Санкт-Петербург с занятием территории грузового двора станции Москва-Тов. Октябрьская. Минтранс к нему не имеет отношения, сказал его представитель.

«Три вокзала — крупнейший пересадочный узел, другой точки в России, где сходилась бы такое количество пассажиропотока, нет. Поэтому создание комплекса логично: необходимо сделать нормальные условия для пересадки пассажиров и связать различные транспортные потоки», — говорит эксперт Института проблем естественных монополий Владимир Савчук. По его словам, интерес инвесторов будет зависеть от того, как будет прописан механизм возмещения частных инвестиций. Сегодня разрабатываются всего лишь градостроительные планировки, говорил близкий к госкомпаниям источник.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Retail

«МОСКВА» ИЩЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

Акционеры универмага «Москва» на Ленинском проспекте ищут покупателей на задолженность универмага перед основным кредитором — латвийским Parex bank

Акционеры ОАО «Универмаг «Москва» ведут переговоры со Сбербанком о продаже права требования по кредиту, выданному ОАО латвийским Parex bank, рассказал «Ведомостям» источник, близкий к одной из сторон переговоров. Информацию подтвердил гендиректор универмага «Москва» Григорий Рабинович, уточнив, что в переговорах участвует восемь банков — шесть российских и два американских (назвать их он отказался). Организатор переговоров — Carlton Group, говорит Рабинович. По его словам, «Carlton Group организует торги в США, в ходе которых заинтересованные банки по договору цессии выкупят задолженность перед Parex bank».

Представитель Carlton Group подтвердил, что компания организует переговоры между акционерами универмага и банками, но назвать участников переговоров он отказался. Представитель Parex bank подтвердил, что банк заинтересован рефинансировать задолженность универмага «Москва», но отказался от дальнейших комментариев.

У Сбербанка нет текущих проектов с ОАО «Универмаг «Москва», сказал представитель банка.

ОАО «Универмаг «Москва» владеет одноименным торговым центром площадью 22 000 кв. м на Ленинском проспекте и до середины 2009 г. управляло магазином, сейчас универмагом управляет УК «Столичные универмаги» (по данным «СПАРК-Интерфакс», 98% компании принадлежит Рабиновичу). По словам Рабиновича, общий долг ОАО «Универмаг «Москва» составляет более 1,3 млрд руб. Крупнейший кредитор — Parex bank: задолженность ОАО перед ним — 565 млн руб., еще 7,7 млн руб. — неустойка, указано в материалах Арбитражного суда Москвы. В обеспечение этого долга заложено здание универмага. По оценке Рената Жамалдинова из «НЭО центр», рыночная стоимость здания — около \$60 млн (примерно 1,73 млрд руб. по курсу ЦБ на 2 марта 2010 г.) без учета НДС. В декабре 2010 г. московский арбитраж ввел конкурсное производство в отношении ОАО «Универмаг «Москва» по иску индивидуального предпринимателя Ларисы Жарехиной (сумма требований — 13,9 млн руб.).

При конкурсном управлении продать право требования по кредиту можно, говорит адвокат «Юков, Хренов и партнеры» Дмитрий Лобачев.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Параллельно с переговорами с Parex bank акционеры универсама «Москва», по словам Рабиновича, ведут переговоры с остальными кредиторами. Этим занимается ИК «Основа», говорит Рабинович и подтверждает гендиректор этой компании Андрей Левунин. В числе компаний, с которыми идут переговоры, Рабинович называет «Урал-финанс», «Дюфф-холдинг», ИП Жарехина и ИП Жарехин. По телефонам всех их «Ведомостям» ответил один и тот же сотрудник ресепшена, сообщивший, что они находятся в одном комплексе зданий. «Урал-финанс» в декабре 2010 г. получала от акционеров универсама, которых представляет Рабинович, предложение заключить мировое соглашение, говорит гендиректор «Урал-финанс» и председатель комитета кредиторов Вячеслав Бакудкин. По его словам, ОАО также предоставило график погашения задолженности в размере 204,9 млн руб., рассчитанный до 2016 г., но на эти условия «Урал-финанс» не согласилась. Кредиторы в декабре получали предложение заключить мировое соглашение на шесть лет, но эти условия их не устроили, говорит Ульяницкий. Он оценивает сумму задолженности ОАО перед ним в 10 млн руб.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЦЕНТРОБУВЬ» БОЛЬШОГО РАЗМЕРА

Крупнейший в России обувной ритейлер «Центробувь» в прошлом году наторговал на \$720 млн. В преддверии возможного IPO компания впервые раскрыла финансовые показатели

Оборот «Центробуви» в 2010 г. увеличился на 37% — с \$526 млн до \$720 млн, рассказал «Ведомостям» гендиректор ЗАО «Торговая компания «Центробувь» Андрей Нестеров. Он назвал и другие показатели сети: рентабельность по EBITDA — 20-22%, отношение чистого долга к EBITDA — около 1,25, сопоставимые продажи выросли на 24% (показатели 2010 г.). «Центробувь» может провести IPO осенью этого года в Гонконге или Лондоне, рассказал «Ведомостям» источник в одном из инвестбанков. Организаторами могут стать «Ренессанс капитал», «ВТБ капитал», Morgan Stanley и Bank of China, но договоры пока не подписаны. Получить официальное подтверждение этой информации в банках не удалось. Но источники в других инвестбанках рассказывали «Ведомостям», что «Центробувь» начала подготовку к публичному размещению и может быть оценена в \$1,5-3 млрд. Стратегия компании — стать крупным международным ритейлером, выйти в СНГ, страны Балтии, Западной Европы и Китая; для этого нужны дешевые кредиты, объясняет совладелец сети Дмитрий Светлов. «Главная

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

наша задача сейчас — структурировать операции так, чтобы компания была готова в любой момент выйти на IPO. Мы хотим, чтобы компания была открыта, понятна инвесторам и кредиторам. IPO — это не самоцель. Решения о выходе на биржу мы еще не приняли, это один из вариантов», — объяснил Светлов. «Если исходить из того, что EBITDA «Центробуви» в 2010 г. была на уровне \$144-158 млн, а чистый долг — примерно \$190 млн, то по мультипликаторам российских непродуктовых ритейлеров компания могла бы быть оценена в \$1,2-1,4 млрд», — считает аналитик Deutsche Bank Наталия Смирнова. Сейчас «Центробувь» — крупнейший обувной ритейлер в России по выручке и числу магазинов и один из самых крупных в Европе, говорит ведущий консультант Fashion Consulting Group Галина Кравченко. За прошлый год «Центробувь» продала 26 млн пар обуви (из них 22 — в розницу), а в этом планирует продать 35 млн пар. Общий объем рынка обуви в 2010 г. компания оценивает в 326,6 млн пар, или \$15,8 млрд, а в 2011 г. — в 340 млн пар и \$17,3 млрд. Получается, доля «Центробуви» на российском рынке — 7,96% в натуральном и 4,56% в стоимостном выражении. Сеть компании насчитывает 575 магазинов в 84 городах России, в том числе 520 собственных: из них 420 работают в формате дискаунтера «Центробувь», 100 — в формате молодежных обувных магазинов Centro. За прошлый год ритейлер открыл 160 магазинов, а в этом планирует еще около 250: 190 — в формате «Центробувь» и 60 — Centro, сказал Нестеров. По итогам года сеть компании может увеличиться до более чем 830 объектов, включая франчайзинговые. В среднем открытие одного магазина «Центробувь» обходится в \$200 000, одного Centro — в \$400 000, говорит Нестеров. Таким образом, инвестпрограмма на открытие магазинов на этот год составит около \$62 млн. Другие обувные ритейлеры растут чуть медленнее. «Эконика» (у нее 133 одноименных магазина) за прошлый год нарастила продажи примерно на 30%, говорит вице-президент корпорации «Эконика» Сергей Саркисов. Компания «Обувь России» (сети «Вестфалика», «Пешеход» — всего более 115 магазинов) в 2010 г. увеличила выручку на 20% до 1,6 млрд руб., сообщил гендиректор ГК «Обувь России» Антон Титов.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЛЕНТА" ВВЯЗАЛАСЬ В ПЕРЕГОВОРЫ

Ее поссорившиеся акционеры ищут покупателей на стороне

Акционеры петербургской сети гипермаркетов "Лента" продолжают искать выход из конфликта. Как стало известно "Ъ", фонды "ВТБ Капитал" и TPG Capital (владеют 30,8% "Ленты") проконсультировались с X5 Retail Group и "Нафта Москва" Сулеймана Керимова о возможности

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

продать им свои акции. Узнав об этом, бизнесмен Август Мейер (у него еще 40,6% "Ленты") направил им новую оферту: теперь он и несколько миноритариев "Ленты" готовы выкупить долю фондов за \$800 млн.

Оферта от Svoboda Ltd Августа Мейера, которая владеет 40,6% головной Lenta Ltd, была направлена в адрес главы TPG Capital Стивена Пила и президента "ВТБ Капитал" Юрия Соловьева 2 марта (есть в распоряжении "Ъ"). Бизнесмен и несколько миноритариев (в сумме им принадлежит 44,2%) готовы купить у фондов 30,8% "Ленты" за \$800,8 млн и опцион еще на 1% (сами фонды не могут реализовать его, пока "Лента" не подорожала до \$2 млрд). Таким образом, компания оценена примерно в 11,6 EBITDA 2011 года или \$2,9 млрд с учетом чистого долга на уровне \$300 млн — это более чем в семь раз превышает стоимость "Ленты" в 2009 году, когда TPG и "ВТБ Капитал" покупали долю в сети.

В итоге Август Мейер и поддерживающие его в акционерном конфликте миноритарии хотят консолидировать минимум 76% "Ленты". Предыдущая оферта Svoboda, которая, напротив, предполагала продажу доли бизнесмена "ВТБ Капиталу" и TPG, была оставлена без ответа, говорит источник в окружении господина Мейера ("Ъ" сообщал о соответствующем предложении 11 февраля).

Новая оферта является предварительной и действует до 15 марта. "Если к этому времени мы будем уведомлены о том, что продавец готов продолжать работу по сделке... мы будем ожидать подписания "Протокола о намерениях" по крайней мере сроком на восемь недель, что даст нам время для оценки... состояния компании", — говорится в предложении. Август Мейер рассчитывает профинансировать сделку банковским кредитом, собственными деньгами Svoboda и средствами неназванного финансового инвестора.

Источник со стороны ВТБ подтвердил получение новой оферты. Официальные комментарии пресс-служба "ВТБ Капитал" не предоставила. Директор инвестиционно-банковского управления "Ренессанс Капитала" Александр Мерзленко, который консультирует господина Мейера, вчера не отвечал на звонки "Ъ".

Сеть "Лента" (управляется ООО "Лента", принадлежащей Lenta Ltd, зарегистрированной на Британских Виргинских островах) владеет 39 гипермаркетами в Петербурге и других городах. Объем продаж в 2010 году — 70,6 млрд руб. (+27% к 2009 году). Владельцы — Август Мейер (40,6%), "ВТБ Капитал" и TPG Capital (30,8%), ЕБРР (11%) и прочие миноритарии (17,8%). В июне акционеры разошлись во мнении, кто должен управлять сетью: на должность гендиректора "Ленты" претендовали два менеджера — ставленник "ВТБ Капитала" и TPG Ян Дуннинг и поддерживаемый Августом Мейером Сергей Ющенко. Сейчас все еще продолжаются судебные споры, компания фактически работает без гендиректора.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Август Мейер узнал, что "ВТБ Капитал" и TPG в феврале обсуждали продажу своих долей в "Ленте" с X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель", "Копейка" и др.) и "Нафта Москва" Сулеймана Керимова. В ходе консультаций с этими компаниями "ВТБ Капитал" и TPG предлагали им рассмотреть покупку 52% "Ленты" — это доли TPG и ВТБ, ЕБРР и еще ряда миноритариев, чьи акции находятся в управлении у ВТБ с лета прошлого года.

Источник, близкий к "Нафте", подтвердил, что неформальное предложение от "ВТБ Капитал" поступало, но оказалось неинтересным и было отклонено. Осведомленный сотрудник X5 тоже говорит, что предметных переговоров с ВТБ и TPG у компании не было: во-первых, после покупки "Копейки" долговая нагрузка X5 не позволяет ей в краткосрочной перспективе сделать столь масштабную сделку на кредитные средства, во-вторых, покупка 100% "Ленты" невозможна, пока ее акционеры не договорятся между собой. У X5 может возникнуть еще одно препятствие при покупке "Ленты": в 2009 году доля X5 на продовольственном рынке Санкт-Петербурга составляла 30,9% и по закону "О торговле" ритейлер больше не может расширяться в городе. Впрочем, начальник управления контроля социальной сферы и торговли центрального аппарата ФАС Тимофей Нижегородцев не исключил, что по итогам 2010 года доля X5 в Петербурге снизилась. "Если доля меньше 25%, то мы не сможем запретить им сделать сделку", — пояснил он. Представитель "Нафта" и гендиректор X5 Лев Хасис от официальных комментариев отказались.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФАС ОДОБРИЛА ХОДАТАЙСТВО НА ПОКУПКУ «МОСМАРТА»

ФАС не против покупки «Мосмарта» Александром Занадворовым, владельцем «Седьмого континента». Вчера на сайте Федеральной антимонопольной службы появилось сообщение, что ходатайство компании «Манежная площадь», которая также принадлежит г-ну Занадворову, одобрено. Правда, Занадворову следует подождать еще одного одобрения со стороны ведомства.

Решение ФАС было принято 1 марта 2011 года. В сообщении ведомства говорится, что «Манежная площадь», которая занимается сдачей внаем собственной недвижимости, может приобрести 99,9997% долей в уставном капитале ООО «Гиперцентр-5» — управляет недвижимостью «Мосмарта».

Ведомство отметило, что о совершении этой сделки оно должно быть проинформировано в течение пятнадцати дней со дня ее завершения.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Ходатайство от «Манежной площади», управляющей торговым центром «Охотный ряд», поступило 25 января. Кроме того, в феврале на рассмотрение поступило ходатайство M.Square Holding Limited на приобретение Anafi Enterprises Limited, которая владеет операционной компанией «Мосмарта», – ООО «Инвестиции и ресурсы». Ответа по этому делу еще нет.

Напомним, что основным владельцем «Мосмарта» все еще является «Сбербанк-Капитал» (50% ритейлера), который осенью прошлого года решил выйти из уставного капитала компании. На продажу было выставлено четыре торговых центра площадью 130 тыс. кв. м в Москве, а также 12 магазинов в регионах.

Директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила оценил стоимость всех активов «Мосмарта» приблизительно в 250 млн долл.

Александр Занадворов в январе этого года достиг договоренностей на покупку четырех гипермаркетов Москве и права аренды на восемь региональных магазинов, а также операционный бизнес и товарный знак. Цена покупки составила 15 млрд руб. Причем большая часть суммы, 12 млрд руб., это долг «Мосмарта» перед Сбербанком.

Надо сказать, что банк решил помочь с финансированием г-ну Занадворову под эту сделку. Так, по сообщениям СМИ, бизнесмен получил от Сбербанка целевой кредит примерно на 10 млрд руб. под залог компании «Манежная площадь».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОНРО» УВЕЛИЧИТ СЕТЬ НА 60 МАГАЗИНОВ

В 2011 году розничная сеть «Монро» планирует открыть 40-60 торговых точек в различных городах России.

Таким образом в этом году торговая сеть, которая на сегодняшний день состоит из 150 магазинов, может вырасти на треть. В ближайших планах развития ритейлера можно отметить такие города, как Краснодар, Ростов-на-Дону, Екатеринбург и Свердловская область, Москва.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

AFI DEVELOPMENT ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ AFIMALL 10 МАРТА

Российский девелопер AFI Development израильского бизнесмена Льва Леваева получил разрешение на эксплуатацию торгового центра AFIMALL и планирует техническое открытие комплекса 10 марта; уже в 2011 году компания надеется заработать на объекте \$81 миллион.

10 марта центр будет открыт для посетителей, в нем будет работать часть магазинов.

По словам представителя компании Натальи Ивановой, несколько дней назад AFI получила акт ввода в эксплуатацию объекта. Это последний согласовательный документ, который дает девелоперу право в любой момент запустить объект.

AFIMALL должен стать крупнейшим по объему приносимой прибыли объектом в портфеле девелопера – компания планирует заработать на нем в текущем году \$81 миллион, исходя из 75-процентной заполненности арендаторами.

Сейчас максимальный доход – около \$15 миллионов по итогам девяти месяцев 2010 года – компании приносит бизнес-центр «Четыре Ветра» (владеют на паритетных началах со «Снегири Девелопмент»).

AFIMALL расположен на территории делового центра «Москва-Сити». Компания получила площадку в 2003 году, а приступила к строительству в 2007 году. Общая сумма вложений составляет около \$500 миллионов. Архитекторы проекта – компания BBB Architects. Общая площадь 180 000 квадратных метров, арендуемая – 114 000 квадратных метров. Всего там должно быть открыто 390 магазинов.

«В течение первой недели-двух мы планируем открытие в торговом комплексе 117 магазинов», – комментирует Иванова. Она уточняет, что среди первых – в течение марта – должны открыться магазины Uniqlo, первый в России American Eagle, New Yorker, Lady&Gentleman, Marks&Spencer, GAP, H&M, Zara, «Спортмастер», «Снежная Королева».

Открытие этого объекта откладывалось уже несколько раз, в частности, из-за длительного процесса согласований с властями Москвы. Компания назначала дату начала работы центра на сентябрь и декабрь 2010 года. [Изначально открытие ТЦ планировалось на конец 2009 года, напомнила директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Малиборская.

«У AFIMALL отличные перспективы, но в полную силу он заработает, когда заживет полной жизнью «Москва-Сити»: на это рассчитывал девелопер, строя ТЦ полезной площадью более 100 000 квадратных метров. Но это не текущий, и даже не следующий год. Пока функционирует только несколько башен, а некоторые, как здание мэрии или башня «Россия», оказались под вопросом», – сказала Малиборская Рейтер.

В январе стало известно, что структура Леваева AFI Investments станет единственным крупным акционером AFI Development (64 процента), так как гендиректор российского девелопера Александр Халдей продает ей свои 9,7 процента за \$129 миллионов. Сделка должна завершиться в мае, однако Халдей пока остается на посту гендиректора.

Кроме того, в четверг компания объявила, что в конце марта ее покидает финансовый директор Евгений Лунеев.

Аналитик «Ренессанс Капитала» Дэвид Фергюсон отметил в сообщении в пятницу, что в связи с последними новостями о компании, включая информацию в прессе о том, что девелопер может потерять один из крупнейших проектов – «Тверская Застава», который занимает примерно 20 процентов портфеля компании – «все труднее позитивно оценивать развитие компании, особенно, пока не начнет успешно функционировать AFIMALL».

◆ [Reuters](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Hotel

ИНВЕСТИЦИИ В «ЗОЛОТОЕ КОЛЬЦО» СОСТАВЯТ 15,7 МЛРД РУБЛЕЙ

Общий объем инвестиций в создание курорта «Золотое кольцо» в Переславле-Залесском превысит 15 млрд рублей, пишут «РИА Новости» по материалам к межрегиональной конференции «Единой России».

На конференции будет представлен проект инфраструктурного туристического комплекса международного уровня на 3 тыс. туристов. Центром комплекса станет тематический развлекательный парк, основанный на истории Золотого кольца и России. Планируется строительство гостиниц различной категории и других объектов туристической инфраструктуры. Также планируется восстановление храма Покрова Пресвятой Богородицы в селе Иванисово. Общая сумма инвестиций в проект составит более 15 млрд рублей, в том числе собственные средства 2 млрд рублей, федеральный бюджет 3,1 млрд рублей, областной бюджет - 600 млн рублей, средства Внешэкономбанка - 10 млрд рублей. К настоящему времени привлечено 2,5 млрд рублей. В 2010 году начато строительство объектов первой очереди. Ввод в эксплуатацию всего объекта планируется в 2015 году.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЯТЬ ЗВЁЗД «ПЕКИНА»

Столичный гостиничный рынок вскоре пополнится еще одним элитным отелем. На этой неделе девелоперская компания «Система-Галс» купила историческое здание гостиницы «Пекин» на Триумфальной площади. После реконструкции отель получит две дополнительных звезды и перейдет в управление люксового бренда Fairmont. Какие требования предъявляются международными операторами при выборе отеля для своего пятизвездного бренда и что ждет гостиничный рынок Москвы, портал «Арендатор.ру» выяснил у ведущих экспертов.

Какие основные требования выдвигают международные гостиничные бренды для выбора места под пятизвездочную гостиницу?

Марина Усенко, исполнительный вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels

Требование одно - местоположение. Оно должно быть престижным, центральным, видимым,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

доступным и, в какой-то мере даже уникальным. Самые выдающиеся международные гостиничные бренды рассматривают возможность размещения в радиусе одного километра от Кремля. Так, например, в гостинице «Москва» разместится отель Four Seasons, также ранее заявлялся проект гостиницы Ruffles, которая должна разместиться на Никольской улице, в пяти минутах от Красной площади. Все, что идет дальше, скажем, район метро «Маяковская», где теперь будет реализован новый проект в здании гостиницы «Пекин», выходит за рамки традиционных канонов обычного местоположения люксовых пятизвездочных гостиниц. При этом, безусловно, в Москве еще есть, куда строить. Международные гостиничные операторы стремятся размещать свои отели в Москве, поскольку все они понимают, что Москва – это один из самых активных деловых городов мира, и спрос на их услуги здесь есть.

Станислав Ивашкевич, заместитель директора по развитию, индустрия гостеприимства, отдел стратегического консалтинга и оценки CB Richard Ellis

У пятизвездочных отелей специфические требования к размещению, это должен быть центр города, это должны быть основные достопримечательности, основные места сосредоточения бизнес-активности. Например, Hyatt собирается строиться в районе «Динамо» - это далеко не центр города, а район Третьего Транспортного кольца, однако это стратегически правильное место: Ленинградский проспект – это важная и одна из главных магистралей, ведущая к аэропорту «Шереметьево». Конечно, если брать места возле Кремля, как, например, участок на месте гостиницы «Россия», то здесь, лучше развивать отели высокой категории. Другие проекты, на мой взгляд, лучше пока приостановить. Гостиничному рынку лучше развиваться планомерно. Как только мы получим достаточное количество отелей категории 3-4*, тогда начнет развиваться сегмент 5*.

Ольга Мусиенко, директор отдела консалтинга департамента оценки и консалтинга Colliers International

Местоположение является основополагающим фактором в успехе будущего гостиничного объекта. Пятизвездочные гостиницы обычно расположены в историческом и культурном центре города, в наиболее интересных и удобных местах для основных генераторов спроса. Например, в Москве 85% номерного фонда средств размещения категории 5 звезд функционируют в ЦАО. Однако свободных участков в центре города под строительство новых объектов остается все меньше.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Какие международные бренды планируют в ближайшее время выйти на столичный гостиничный рынок?

Марина Усенко

Сегодня заявлено немало новых гостиничных проектов. Среди активно реализующихся в настоящее время проектов люксовых гостиниц можно назвать следующие: Four Seasons на месте гостиницы «Москва», Intercontinental на месте гостиницы «Минск», Mandarin Oriental на месте гостиницы «Центральная». На Никольской улице заявлен проект Ruffles. Если смотреть на другие локации – то это проект китайского оператора Shangri La в районе Ботанического сада. В принципе, на сегодняшний день в Москве, с учетом готовых и реализуемых проектов, уже представлен приемлемый набор глобальных гостиничных брендов.

Станислав Ивашкевич

В принципе, основные международные гостиничные операторы уже представлены в Москве какими-либо из своих брендов. Это Marriott, Hilton, Intercontinental, Hyatt, Ruffles, Starwood, Accor. Starwood намерен также развивать здесь бренд Four Points, W, A-Loft. Этот оператор также уже подписал контракт на развитие бренда Doubletree.

Ольга Мусиенко

В ближайшее время на гостиничном рынке Москвы появятся такие новые бренды, как Hilton Doubletree и Mercure международных операторов Hilton и Accor соответственно. Кроме того, в I квартале 2011 г. Windham Hotel Group планирует открыть отель под брендом Ramada.

Что ждет гостиничный рынок Москвы в ближайшее время?

Марина Усенко

Мы ожидаем, что усилившийся рост конкуренции, который проявится уже в этом году, а также рост нового предложения, ожидаемого к вводу в течение последующих 2-3 лет, в обозримом будущем не позволят ценам на размещение, а также уровню доходности на номер вернуться к прежним показателям. 2011 год также вряд ли принесет с собой значимый рост показателей ADR. В целом можно ожидать проявления более четкого водораздела между усредненными показателями определенного ценового сегмента и лидерами этого сегмента, которые в силу ряда индивидуальных факторов (местоположения, физических параметров, опыта управленческой команды и проч.) могут демонстрировать гораздо лучшие результаты, чем их конкуренты.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Кроме того, сегодня начинает меняться доходность пятизвездочного гостиничного сегмента. В посткризисных условиях все экономические показатели сократились: и спрос, и платежеспособность клиентов. Сегодня начинает все больше проявляться поляризация между абсолютными лидерами пятизвездочного сегмента и недавно вышедшими на рынок операторами.

Станислав Ивашкевич

В ближайшие 3-4 года мы будем наблюдать продолжение строительства тех отелей, что заявлялись до кризиса. Кроме того, сегодня появились девелоперы, готовые строить трехзвездочные гостиницы. Правда, здесь стоит отметить, что они не готовы строить их в центре города, поскольку пока политика города не направлена на поддержку этого бизнеса.

Ольга Мусиенко

В первую очередь, мы прогнозируем увеличение доли гостиниц под управлением международных и российских сетевых гостиничных операторов и появление новых гостиничных операторов на рынке, а также новых брендов уже существующих операторов. Кроме того, будет расти качественное предложение в сегменте «3 звезды».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Regions

ДРУГУ ПУТИНА РАЗРЕШИЛИ ПОТРАТИТЬ 100 МЛН ДОЛЛАРОВ НА ДВОРЕЦ ДЗЮДО

Многофункциональный спортивный комплекс для тренировок и соревнований по дзюдо стоимостью до 100 млн долл. будет построен на острове Бычий в Петроградском районе Петербурга к 2013 году. Градостроительный совет одобрил, но порекомендовал доработать планировочную концепцию, разработанную по заказу спортивного клуба «Явара-Нева», главой которого является друг Владимира Путина Аркадий Роттенберг, а почетным президентом — сам премьер-министр. Основной проблемой для инвестора станет транспортная доступность участка, окупить вложения можно не быстрее, чем за 15 лет, полагают эксперты.

Спортивный клуб займет участок 27 тыс. кв. м на острове Бычий, территория которого общей площадью 44 тыс. кв. м была передана ООО «Спортивный клуб дзюдо «Явара-Нева» в 2005 году на инвестиционных условиях, рассказал заместитель руководителя проекта Дмитрий Редкоусов. По его словам, договор с администрацией Петербурга несколько раз продлевался, уложиться в ранее установленные сроки было невозможно из-за большого объема земельных работ на участке, в том числе необходимости укрепить берега Гребного канала. Согласно новым планам комплекс должен быть построен к 2013 году, когда могут начаться работы, Дмитрий Редкоусов не уточнил, однако на само строительство, по его словам, «уйдет не очень много времени».

Площадь комплекса составит 47,2 тыс. кв. м, в его состав войдут три соревновательных и семь тренировочных залов дзюдо, 25-метровый бассейн, яхт-клуб с возможностью стоянки до 40 судов, гостиница, в которой будут проживать спортсмены. Кроме того, будет построено 12 четырехэтажных коттеджей площадью по 700 кв. м каждый с японскими садиками. Эти объекты, как предполагается, будут сдаваться в аренду для сопровождающих спортсменов лиц — членов их семей, массажистов, менеджеров и т.д.

Японские сады, а также общая для всего комплекса, в том числе и коттеджей, кровля вызвали наибольшие протесты членов градостроительного совета. По мнению архитекторов, территория острова Бычий «открыта всем ветрам» и большая площадь незащищенного пространства будет создавать дискомфорт для людей. «Пейзажный характер окружения этого комплекса будет бороться с такой формой крыши, и в данной ситуации подобное решение не очень верное», — считает архитектор Никита Явейн. Впрочем, с учетом этих замечаний концепция была одобрена градсоветом.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Объем инвестиций в проект пока не озвучивается, говорит Дмитрий Редкоусов, но это будут собственные средства «Явара-Нева». По его словам, только в земельные работы потребуется вложить не менее 1 млрд руб. В пользу того, что деньги у клуба есть, говорит тот факт, что накануне партнер гендиректора и соучредителя «Явары» Аркадия Роттенберга Александр Пономаренко приобрел гостиничный комплекс около Геленджика, возводимый, по данным СМИ, для «личного пользования» Владимира Путина. Сумму сделки в прессе оценивают в 350 млн долл.

[Затраты на строительство могут составить 80—100 млн долл., говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Всеволод Щербаков.](#) Одной из основных проблем на начальном этапе эксперты называют инженерную подготовку территории. Проект может приносить прибыль, скорее всего выгодными здесь будут гостиничный бизнес и сдача коттеджей в аренду, полагает директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. [Всеволод Щербаков не исключает, что гостиничная функция в итоге может трансформироваться в апартаменты, которые будут выставляться на продажу.](#) «В пользу этого говорит ее разделение на отдельные коттеджи, чистая гостиница там просто никому не нужна», — полагает эксперт.

Срок окупаемости вложений может составить порядка 15 лет, говорит Андрей Бойков. Большие сложности возникнут из-за локации комплекса, которая, с одной стороны, позволяет привлечь в качестве клиентов состоятельных жителей Крестовского острова, а с другой — делает доступность будущего МФК весьма проблематичной в сложившейся на данный момент транспортной ситуации, считает управляющий партнер London Consulting & Management Дмитрий Золин. «Учитывая, что это спортивный комплекс, строящийся для развития любимого спорта премьер-министра, к этому проекту нельзя относиться как коммерческому и говорить о какой-либо окупаемости», — объясняет Юрий Иоффе, вице-президент генподрядной компании STEP.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЯХТ-КЛУБ РОТЕНБЕРГА

Компания Аркадия Ротенберга хочет к 2013 г. построить на острове Бычий комплекс с яхт-клубом и 10 коттеджами

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 марта, № 24

Градостроительный совет Петербурга вчера утвердил эскиз застройки к проекту планировки и межевания территории острова Бычий в устье Средней Невки (Петроградский р-н) по соседству с новым стадионом для ФК «Зенит». Площадь территории — 43 000 кв. м, общая площадь спорткомплекса, в который войдут несколько залов для единоборств, места проживания для спортсменов и гостиничные объекты, — 47 000 кв. м, сообщил вчера представитель ООО «Спортивный клуб дзюдо «Явара-Нева» Дмитрий Редкоусов. По его словам, яхт-клуб будет рассчитан примерно на 40 судов. СК дзюдо «Явара-Нева» создан в 1998 г., по данным «СПАРК-Интерфакса», на 70% принадлежит Аркадию Ротенбергу. Почетный президент клуба — его давний знакомый Владимир Путин. Ротенбергу принадлежит, в частности, подрядчик «Газпрома» «Стройгазмонтаж», около 20% «Мостотреста», доля в компании, строящей платную автодорогу Москва — Санкт-Петербург. В прошлом году Ротенберг вместе с партнерами выручил за Новороссийский морской торговый порт более \$2 млрд. Клуб получил участок на острове под гостиницу с яхт-клубом в 2005 г. Срок его реализации продлен до февраля 2013 г. Редкоусов объясняет это сложностями согласования. В 2009 г. КУГИ подал иск о взыскании с инвестора 324 млн руб. долга по платежам за инфраструктуру, дело было улажено мировым соглашением, по которому городская администрация обязала компанию за свой счет укрепить берега Гребного канала. По словам Редкоусова, эти работы оцениваются примерно в 1 млрд руб. Гостиничная часть проекта будет состоять из 10 четырехэтажных коттеджей по 700 кв. м каждый, они будут располагаться на левой стороне острова, ближе к Финскому заливу. Члены градсовета опасаются, что коттеджи будут впоследствии распроданы, а между тем в генплане территория острова обозначена как общественно-рекреационная. Объем инвестиций в проект Редкоусов не называет, добавляя, что это будут средства компании. Объем инвестиций может составить около \$100 млн, считает Николай Пашков, гендиректор Knight Frank St.Petersburg. [С оценкой согласна Евгения Васильева, замдиректора департамента консалтинга Colliers Int. Это без учета марины для яхт-клуба, которая будет самой затратной, добавляет она. Спорткомплекс при хорошей маркетинговой концепции может приносить прибыль, но рентабельность таких проектов обеспечивается в первую очередь за счет коммерчески доходных функций, в данном случае гостиничной, рассуждает Васильева.](#) Коттеджи могут не только сдаваться в аренду, но и продаваться как апартаменты, напоминает она. Крупные коттеджи на острове подходят и для длительного проживания, согласен Пашков.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [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](#)