

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Office / General

Сергей Полонский лишился проекта в Париже стоимостью 2 млрд евро

Основатель Mirax Group Сергей Полонский, в начале марта попрощавшийся с бизнесом, успел пристроить свой крупнейший девелоперский актив в Европе.

Убыток "Системы-Галс" по РСБУ в 2010 г. упал на 41%, до 1,2 млрд рублей

Чистый убыток ОАО "Система-Галс" (PTC: HALS) по РСБУ в 2010 году составил 1,24 млрд рублей.

Retail

В новом проекте Capital Group завершены отделочные работы

Capital Group объявляет о завершении строительных и отделочных работ в новом ритейл-проекте в сегменте среднеформатных торговых центров в Северном Чертаново.

«Тройка» повеселилась

Russia New Growth Fund тихо избавился от одного из своих громких проектов — сети детских развлекательных центров Crazy Park.

Владельцы держатся на "Ленте"

"ВТБ Капитал" и TPG Capital отказались продать долю в сети.

"Система-Галс" исследует фасады "Детского мира" в Москве

"Система-Галс", выступающая инвестором реконструкции Центрального "Детского мира" на Лубянке в Москве, начинает работы по исследованию фасадов торгового центра.

Hotel

Любимая резиденция Ельцина будет продана на аукционе

Начальная цена - 285,6 млн рублей, эксперты прогнозируют ажиотаж.

Regions

"Максидом" заявил о столичных амбициях

Аналитики говорят, что московский рынок менее насыщен, чем петербургский.

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

16 марта, № 29

Offices / General

СЕРГЕЙ ПОЛОНСКИЙ ЛИШИЛСЯ ПРОЕКТА В ПАРИЖЕ СТОИМОСТЬЮ 2 МЛРД ЕВРО

Основатель Mirax Group Сергей Полонский, в начале марта попрощавшийся с бизнесом, успел пристроить свой крупнейший девелоперский актив в Европе. Как стало известно РБК daily, проект 323-метровой Hermitage Plaza в парижском районе Ля-Дефанс, который г-н Полонский начинал с главой банкротящегося сейчас «Строймонтажа» Артуром Кириленко, консолидировал гендиректор Hermitage Group Эмин Искендеров. Вместо незадачливых бизнесменов он должен построить самый высокий небоскреб в Европе до 2016 года. Инвесторов в мегапроект стоимостью 2 млрд евро, г-н Искендеров пытался найти на выставке MIPIM.

В ПОИСКАХ ИНВЕСТИЦИЙ

Об уходе Mirax Group с французского рынка недвижимости стало известно на международной выставке недвижимости MIPIM 2011, которая прошла на минувшей неделе в Каннах. Как рассказали РБК daily российские участники выставки, еще в прошлом году проект Hermitage Plaza, запущенный Сергеем Полонским вместе с Артуром Кириленко, взял на себя Эмин Искендеров — президент и гендиректор Hermitage Group (выступает застройщиком Hermitage Plaza). Глав Mirax Group и «Строймонтажа» в этом проекте уже нет, утверждают источники РБК daily.

По словам участников выставки, для поиска финансирования на оставшийся без отцов-основателей проект Hermitage Plaza г-н Искендеров устраивал в Каннах заплывы на арендованной 40-метровой яхте. «Арабские и израильские инвесторы вроде даже заинтересовались проектом», — замечает один из собеседников РБК daily.

Ранее г-н Искендеров сообщал французской прессе, что его компания уже инвестировала в разработку проекта и выкуп площадки 150 млн евро, столько же собственных средств Hermitage Group еще планирует вложить в проект. Помимо этого, по его словам, компания намерена привлечь в европейских банках 700 млн евро, а оставшиеся средства выручить в ходе продаж строящихся площадей.

Инвестиции в проект Hermitage Group оценивает из расчета 7 тыс. долл. (около 5 тыс. евро) за 1 кв. м строящихся площадей, рассказал РБК daily партнер S.A.Ricci/King Sturge Владимир Авдеев, который знает о переговорах компании с потенциальными инвесторами. Исходя из заявленной площади в 280 тыс. кв. м, инвестиционная стоимость строительства составит 1,4 млрд евро. В самой Hermitage Group называют цифру 2 млрд евро.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

В пресс-службе Mirax Group вчера отказались от комментариев, а Сергей Полонский не был доступен для общения с РБК daily. Ассистенты основателя Mirax Group, который 3 марта заявил об уходе из бизнеса, сообщили, что г-н Полонский находится на переговорах. Член совета директоров Mirax Group Максим Темников оказался незнаком с ситуацией в Hermitage Group и посоветовал обратиться к Эмину Искендерову, который ведет французские проекты, и в частности Hermitage Plaza. В Hermitage Group подтвердили, что проект ведет именно г-н Искендеров, однако сам бизнесмен не смог оперативно ответить на запрос РБК daily.

КАК ЭТО БЫЛО

Французский проект Сергея Полонского родился в тучные докризисные времена, когда в 2004 году он вместе с Артуром Кириленко купил два участка под строительство в пригородах Парижа Масси и Монтеврэн. Для их освоения партнерами была создана компания Hermitage Immobilier, которая и приступила к их застройке жилыми комплексами общей площадью 50 тыс. кв. м.

Ответственным за развитие французского бизнеса стал г-н Кириленко. В 2007 году в портфеле проектов Hermitage Immobilier находилось пять парижских проектов жилья комфорт-класса общей площадью более 150 тыс. кв. м. Тогда же девелопер объявил о планах построить к 2012 году в Ля-Дефанс самый высокий небоскреб в Европе — Hermitage Plaza. Начать строительство Hermitage Plaza Артур Кириленко обещал в 2009 году.

Однако спроектированный знаменитым британским архитектором Норманном Фостером небоскреб до сих пор остается на бумаге. В 2009 году Mirax Group Сергея Полонского в процессе разделения бизнеса со «Строймонтажом» стала единственным владельцем Hermitage Immobilier, а сама компания получила название Hermitage Group. Об этом в октябре 2010 года со ссылкой на руководителя отдела маркетинга компании Наталию Ритэн сообщало РИА Новости. В презентации Mirax Group, которая была представлена держателям публичного долга корпорации в октябре 2010 года, ни Hermitage Group, ни Hermitage Plaza не значится.

ПОД ГАРАНТИИ ПУТИНА

Сегодня Hermitage Group рассчитывает построить свой небоскреб до 2016 года. По данным источников РБК daily, начало работ запланировано на лето 2011 года — по крайней мере именно это г-н Искендеров сейчас обещает потенциальным соинвесторам.

По данным источника, знакомого с ситуацией в Hermitage Group, девелопер вел переговоры о финансировании с российским банком ВТБ, который, однако, не заинтересовался проектом. В банке проверяют эту информацию.

Эксперты неоднозначно оценивают перспективы проекта. «Европейские инвесторы сегодня готовы вкладываться в жилье, ритейл и склады, тогда как офисы никого не интересуют, — замечает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. — Вряд ли банки заинтересуются этим «нереальным» проектом». «Ля-Дефанс уже хорошо зарекомендовал себя

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

в качестве офисного района, — говорит управляющий директор Jones Lang LaSalle по России и СНГ Шарль Будэ. — Основной сложностью для инвестора будет реализовать здесь апартаменты и гостиницу, на которые приходится основной объем площадей в Hermitage Plaza. Такие площади для Ля-Дефанс нехарактерны».

Своеобразной гарантией в глазах инвесторов должно быть одобрение проекта на высшем уровне. В ходе посещения Российской национальной выставки в Гран-Пале в июне 2010 года премьер-министр Владимир Путин выразил желание лично приехать в 2011 году в Париж, чтобы заложить первый камень в фундамент небоскреба.

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

УБЫТОК "СИСТЕМЫ-ГАЛС" ПО РСБУ В 2010 Г. УПАЛ НА 41%, ДО 1,2 МЛРД РУБЛЕЙ

Чистый убыток ОАО "Система-Галс" (РТС: HALS) по РСБУ в 2010 году составил 1,24 млрд рублей, сообщила компания.

В 2009 г девелопер, созданный АФК "Система", а ныне принадлежащий ВТБ, получил убыток в размере 2,12 млрд рублей. Тогда отрицательный финансовый результат был связан с операциями по реструктуризации компании, говорится в ее сообщении.

"Система-Галс" - первый российский девелопер, осуществивший IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В ходе размещения в ноябре 2006 года инвесторы приобрели 18% акций "Системы-Галс" за \$432 млн. Акции компании также торгуются на российских биржах. В декабре 2009 года ВТБ приобрел контрольный пакет (51%) акций компании у "Системы" на условиях реструктуризации долга. В декабре прошлого года АФК продала оставшиеся 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.

◆ [Интерфакс](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Retail

В НОВОМ ПРОЕКТЕ CAPITAL GROUP ЗАВЕРШЕНЫ ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

Capital Group объявляет о завершении строительных и отделочных работ в новом ритейл-проекте в сегменте среднеформатных торговых центров в Северном Чертаново. В конце марта 2011 года ожидается ввод здания торгового комплекса в эксплуатацию, а уже в начале осени состоится его торжественное открытие.

Общая площадь нового ТРЦ - 35 тыс. кв. м. GLA - 20 тыс. кв. м. Торгово-развлекательный центр входит в состав МФК "Авеню 77" и занимает три этажа в стилобатной части комплекса. Проект реализован в соответствии с современными стандартами к объемно-планировочным решениям, отделке и инженерному обеспечению. Помимо торговых галерей в ТРЦ откроется первый в районе Северное Чертаново многозальный кинотеатр, кафе, рестораны, предприятия бытового обслуживания, супермаркет, что обеспечит жителям "Авеню 77" широкий комплекс инфраструктурных услуг, доступных в рамках одного комплекса.

Комментируя перспективы данного проекта, директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Петр Исаев отметил: "Этот ТРЦ - не первый проект компании в сегменте среднеформатных торговых центров. Опыт эксплуатации открытого в кризис торгово-развлекательного центра "Речной" утвердил наши компетенции и позволил по новому взглянуть на значение концепции. Качество нового проекта позволяет не сомневаться в том, что это комплексный продукт, необходимый городу, его жителям, арендаторам. Коммерческий успех данного проекта очевиден".

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International, эксклюзивного консультанта по маркетингу и сдаче в аренду, Галина Малиборская подтвердила привлекательность нового формата ТРЦ для арендаторов: "Оригинальность концепции проекта заключается в том, что полноформатный торговый центр располагается в стилобатной части одного из крупнейших жилых комплексов Москвы в сердце густонаселенного района Северное Чертаново. В зоне обслуживания проекта проживают около 200 000 человек. Таким образом, удачное расположение, репутация девелопера и строгое соблюдение сроков строительства позволяют нам привлечь в проект качественный пул арендаторов, который максимально удовлетворяет потребности посетителей торгового центра".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Интеграция профессионального торгового центра в жилой комплекс бизнес-класса на более чем 1500 квартир, а также шаговая доступность станции метро "Чертановская" в совокупности с грамотной концепцией позволяют прогнозировать высокую посещаемость ТРЦ. Концептуальная идея - создание районного центра воскресного шопинга, развлечений и повседневных покупок. В центре будут представлены наиболее востребованные форматы магазинов одежды, обуви, аксессуаров, косметики, товаров для дома, товаров для детей, аптека, оптика. В числе якорных арендаторов - "Перекресток", Lindex, Seppala, "Л'Этуаль" и другие. Ведутся переговоры с ведущими российскими и международными торговыми операторами. Сегодня, на этапе завершения отделочных работ, в комплексе арендовано более 70% площадей.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ТРОЙКА» ПОВЕСЕЛИЛАСЬ

Russia New Growth Fund тихо избавился от одного из своих громких проектов — сети детских развлекательных центров Crazy Park.

Фонд продал этот актив еще в прошлом году, сказал «Ведомостям» представитель «Тройки диалог». Уточнить, кому и на каких условиях достался актив, он отказался. Russia New Growth Fund под управлением компании Troika Capital Partners в 2006 г. вложил в этот проект около \$15 млн и получил в нем 50%. Оставшееся принадлежало основателю проекта, бывшему топ-менеджеру «Интерроса» и «Альфа-групп» Евгению Мальгину. Он начал открывать центры под этой маркой в 2005 г. и рассчитывал открыть до 30 объектов до конца 2007 г., вложив около \$65 млн.

Сейчас сеть Crazy Park объединяет 21 детский развлекательный центр по всей России — от Ставрополя до Кемерово, пять из них — в Москве и области.

Связаться с Мальгиным не удалось. С мая прошлого года он оставил пост гендиректора сети развлекательных центров, сказал сотрудник офиса Crazy Park. «Акционером Crazy Park Мальгин уже не является», — добавил он.

Головная компания сети, ЗАО «Премьер парк», по данным СПАРК, принадлежит кипрской Nimfon Investments Ltd. Оба юрлица с 29 июля 2010 г. включены в список аффилированных лиц ОАО «Газпромбанк» (ГПБ). По состоянию на конец 2010 г. «Премьер парк» и его материнская Nimfon Investments «принадлежат группе лиц ГПБ», указано в списке аффилированных лиц.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Пресс-служба Газпромбанка не ответила на запрос «Ведомостей». «Это была очень сложная и долгая сделка», — сказал источник в Газпромбанке, отказавшись от дальнейших комментариев. Газпромбанк был основным кредитором проекта, говорил Мальгин еще в 2005 г. В 2007 г. Crazy Park привлекла у банка \$36 млн на открытие новых 15 развлекательных центров, сообщил «Премьер парк» в пресс-релизе. «Сеть очень хорошо развивалась до 2008 г., но в кризис столкнулась с падением посещаемости, были проблемы с возвратом кредитов», — знает источник в «Тройке диалог».

В прошлом году фонд уведомил инвесторов о продаже сети развлекательных центров за «очень небольшую сумму», говорит один из инвесторов фонда Russia New Growth. Сделка с Газпромбанком была денежной — банк не забрал сеть за долги, утверждает он. Но сумма сделки, по его сведениям, была символической.

«Crazy Park открывает игровые центры площадью от 1000 до 2000 кв. м. Этот формат очень востребован девелоперами крупных торговых центров, которым нужен развлекательный якорный арендатор. Крупных конкурентов на российском рынке у Crazy Park мало — две-три компании, но в скором времени конкуренция усилится», — считает ведущий консультант отдела торговой недвижимости Cushman Wakefield Виктор Розенберг.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАДЕЛЬЦЫ ДЕРЖАТСЯ НА "ЛЕНТЕ"

"ВТБ Капитал" и TPG Capital отказались продать долю в сети

"ВТБ Капитал" и TPG Capital, которым принадлежит 30,8% петербургской сети гипермаркетов "Лента", отказались продать свою долю второму совладельцу сети Августу Мейеру (40,6%). Но бизнесмен снова попытается получить контроль над компанией и прекратить акционерный конфликт с фондами: сегодня он направит предложение миноритариям "Ленты", которые суммарно владеют 14,09% акций сети, продать долю за \$366,64 млн.

Владельцы 30,8% акций сети "Лента" "ВТБ Капитал" и TPG Capital не согласились продать свою долю в сети ее второму совладельцу — Svoboda Ltd Августа Мейера (40,6%), рассказал "Ъ" миноритарий "Ленты" Дмитрий Костыгин. Официальное предложение фондам господин Мейер сделал 2 марта: бизнесмен и несколько миноритариев (в сумме им принадлежит 44,2%)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

выразили готовность выкупить 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). В случае согласия господин Мейер мог консолидировать более 76% акций "Ленты" и рассчитывал прекратить акционерный конфликт с фондами, который длится с июня прошлого года (см. "Ъ" от 5 марта). Оферта действовала до 17.00 вчерашнего дня, но официального ответа от ВТБ и TPG не поступило.

Представитель TPG Владимир Мельников и "ВТБ Капитал" вчера не стали объяснять причины отказа от сделки. Источник со стороны ВТБ назвал оферту господина Мейера "хорошей PR-акцией". Он не верит, что бизнесмен сможет найти средства на такую сделку. В предложении господина Мейера к фондам говорилось, что он планирует использовать свои собственные средства и средства стороннего инвестора, которого не называл.

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.

Источник "Ъ" в окружении господина Мейера говорит, что бизнесмен всерьез намерен увеличить свою долю в "Ленте" до контрольной и готовит новую оферту — на этот раз миноритариям сети. Предложение будет направлено "сегодня-завтра" Лорену Боу, Александру Истону, Эдварду Николсону и фондам Moore Capital (владеет акциями "Ленты" через MEM (PE) Ltd), Steep Rock Russia Fund и Steep Rock Russia Fund II, Bowdon Holdings Ltd, которые суммарно владеют 14,09% "Ленты". Август Мейер и поддерживающие его миноритарии Дмитрий Костыгин и Сергей Ющенко (вместе 44,6% акций) готовы предложить миноритариям ту же цену, что и ВТБ с TPG: исходя из оценки компании 11,6 EBITDA 2011 года, или \$2,9 млрд с учетом чистого долга на уровне \$300 млн. То есть за 14,09% они готовы заплатить \$366,64 млн.

Согласно акционерному соглашению Lenta Ltd, головной компании сети, каждый из акционеров "Ленты" имеет преимущественное право выкупа долей партнеров: если кто-то из совладельцев договорился о продаже своей доли, то он обязан предложить другим акционерам выкупить его акции по той же цене. Расчет господина Мейера такой: даже если другие акционеры предъявят преимущественные права на 14,09%, бизнесмен со своими сторонниками минимум смогут выкупить 6,28% из этого пакета (то есть пропорционально своей доле в сети), что обеспечивает им более чем 50,8% акций "Ленты". Кроме этого, у господина Мейера есть опцион на 1% компании, который он может реализовать по достижении сетью капитализации \$2 млрд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Помешать сделке может акционерное соглашение, которое подписали Лорену Боу, Александр Истон и Эдвард Николсон с "ВТБ Капитал" и TPG летом прошлого года: по информации источников со стороны господина Мейера, оно предполагает управление акциями миноритариев. (см. "Ъ" от 5 августа). Это может означать, что миноритарии не смогут продать акции без одобрения ВТБ и TPG, но точных договоренностей фондов с миноритариями собеседники "Ъ" не знают.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СИСТЕМА-ГАЛС" ИССЛЕДУЕТ ФАСАДЫ "ДЕТСКОГО МИРА" В МОСКВЕ

"Система-Галс", выступающая инвестором реконструкции Центрального "Детского мира" на Лубянке в Москве, начинает работы по исследованию фасадов торгового центра, говорится в сообщении компании.

В нем уточняется, что для комплексного технологического исследования внешних стен "Детского мира" вокруг всего здания универмага будут установлены строительные леса.

"Процесс исследования фасадов займет у реставраторов более шести месяцев. Полученные результаты лягут в основу рабочего проекта по реставрации фасадов Центрального "Детского мира". Комплекс предварительных исследовательских реставрационных работ по фасадам, производимым в натуре, включая конструкции и элементы декора, будет производиться под авторским надзором ООО "Фирма ГИПРОКОН Л-Д", - рассказывается в пресс-релизе.

Одновременно с возведением лесов и исследованиями фасадов продолжатся противоаварийные работы, направленные на укрепление фундамента внешних стен торгового центра "Детский мир", заключается в сообщении.

"Детский мир" был открыт 6 июня 1957 года и практически сразу же стал лидером в СССР по продаже товаров для детей.

Торговый центр был закрыт на реконструкцию и реставрацию 1 июля 2008 года, общая площадь здания достигала 54,5 тысячи квадратных метров, а торговая - 21 тысячи квадратных метров. В

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

результате реконструкции площадь "Детского мира" должна была вырасти на треть - до 74 тысяч квадратных метров. Из-за кризиса универмаг перешел из-под контроля АФК "Система" банку ВТБ, после чего окончание реконструкции магазина было сдвинуто с 2011 года на 2012 год.

В марте 2011 года мэр Москвы Сергей Собянин подписал распоряжение о продлении работ по реконструкции "Детского мира" до 2013 года.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Hotel

ЛЮБИМАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ ЕЛЬЦИНА БУДЕТ ПРОДАНА НА АУКЦИОНЕ

Начальная цена - 285,6 млн рублей, эксперты прогнозируют ажиотаж

Госрезиденция первого президента России Бориса Ельцина в Карелии уйдет с молотка. Эксперты, опрошенные RB.ru, прогнозируют высокий интерес к аукциону и считают, что инвестиции в объект могут окупиться быстро благодаря его уникальности, а также популярности региона у российских туристов.

Управления делами президента РФ выставило на аукцион государственную резиденцию "Шуйская Чупа" в Прионежском районе Карелии. Дача, на которой любил отдыхать первый президент России Борис Ельцин, после него практически не использовалась, сообщал ранее управляющий делами президента Владимир Кожин.

Резиденция расположена на берегу озера Укшезеро, в 20 км от Петрозаводска. До распада СССР на ее территории находилась дача для высшей партийной элиты, после перестройки она была передана управделами президента и серьезно реконструирована.

Сейчас на территории 50 га расположена трехэтажная гостиница, одноэтажное здание теннисного корта, одноэтажный жилой дом, 4 коттеджа, бревенчатая сауна с бассейном и информационный центр.

Кому нужна резиденция Ельцина?

Начальная стоимость "Шуйской Чупы" составляет 285,6 млн рублей. Татьяна Тикова, руководитель отдела оценки Colliers International, отмечает, что объективность этой цены сложно определить. "Резиденция, безусловно, является уникальным объектом, который может привлечь потенциальных покупателей. Стоимость таких объектов, на мой взгляд, формируется не только его коммерческими и техническими характеристиками, но и именем, узнаваемостью и историей", - отмечает собеседница RB.ru.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

По мнению Натальи Кац, управляющего директора агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба", заявленная стоимость является справедливой для этой резиденции, учитывая ее площадь и наполнение. С ней соглашается аналитик УК "Финам Менеджмент" Максим Клягин - цена выглядит рыночной. Он полагает, что интерес к аукциону будет достаточно высоким. "Данный регион - один из крупных центров внутреннего туризма. Мы полагаем, что коммерциализация такого объекта - вполне привлекательное решение. Инвестиции могут окупиться достаточно быстро", - отмечает он RB.ru . По его мнению, потенциальными покупателями могут выступить как профильные компании, специализирующиеся на проектах в коммерческой недвижимости, в туристско-рекреационном секторе, так и частные инвесторы.

Интерес к аукциону могут проявить и государственные структуры, желающие приобрести "Шуйскую Чупу" под собственные представительские нужды, добавляет Наталья Кац. "Содержание этой недвижимости - уже другой вопрос, ведь купить просто, гораздо сложнее грамотно управлять", - подчеркивает эксперт.

Аукцион по продаже резиденции запланирован на 15 апреля. По словам управляющего делами президента, планируется продать и ряд других объектов, которые "не имеют прямого отношения к обеспечению работы высших должностных лиц страны" (цитата по "Интерфаксу").

◆ RB.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Regions

"МАКСИДОМ" ЗАЯВИЛ О СТОЛИЧНЫХ АМБИЦИЯХ

Аналитики говорят, что московский рынок менее насыщен, чем петербургский

Сеть гипермаркетов формата DIY (do it yourself - "сделай сам") "Максидом" выходит на рынок строительных и отделочных материалов Москвы. В компании объявили, что ведут активные переговоры либо о приобретении площадки под магазин, либо об аренде помещений. Кроме того, компания ищет площадки для открытия новых магазинов в центральных районах и на востоке Петербурга. Одними из наиболее привлекательных мест для аренды помещения под гипермаркет DIY в столице аналитики называют торговые комплексы "Ривер Молл" на юге Москвы и "Калейдоскоп" на северо-западе города, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2011 году.

Руководство ООО "Максидом" (управляет семью гипермаркетами в Петербурге, одним в Нижнем Новгороде и одним в Казани) ведет переговоры о приобретении в собственность или аренду помещения для открытия своего первого гипермаркета в Москве. По словам генерального директора "Максидома" Дмитрия Соколова, если говорить о покупке площадки, то у компании уже есть несколько вариантов. "В целом хочу отметить, что в Москве наблюдается дефицит подходящих под наш основной формат площадок", — говорит господин Соколов. По оценке специалистов, речь идет о помещениях площадью не менее 10 тыс. кв. м. Также Дмитрий Соколов отмечает, что столичный рынок, в отличие от рынка Петербурга, где конкуренция очень высока, еще недостаточно насыщен. "Однако наши планы не ограничиваются одной лишь Москвой. Мы планируем открывать гипермаркеты в центральных районах и на востоке Петербурга, сейчас ищем подходящие площадки, — рассказывает господин Соколов. — С учетом того, что у нас работают магазины в Нижнем Новгороде и Казани, мы заинтересованы в дальнейшем развитии сети в Поволжье и на Урале".

По данным "Максидома", выручка компании за 2010 год составила 11,3 млрд рублей, в 2009 году этот показатель составил 10,8 млрд рублей. По оценкам аналитиков, емкость рынка DIY в России составляет около \$30 млрд, из них 13% приходится на рынок Москвы, 6,5% — на Петербург.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 марта, № 29

Основными конкурентами "Максидома" на рынке DIY в Москве из иностранных игроков можно назвать Leroy Merlin, OBI, Castorama, а из отечественных — компании "Твой дом", "Старик Хоттабыч".

По мнению генерального директора "Infoline-Аналитика" Михаила Бурмистрова, в Москве рынок огромен, поэтому место для "Максидома" наверняка найдется. "Ассортимент и сервис в "Максидоме" характеризуются высоким уровнем конкурентоспособности. Кроме того, в последнее время компания стала проводить более эффективную закупочную политику, что является определяющим фактором в бизнесе DIY. С учетом того, что плотность гипермаркетов в Москве составляет один гипермаркет на один миллион человек, а в Петербурге 13 гипермаркетов на один миллион человек, выход "Максидома" на столичный рынок видится мне логичным и оправданным шагом", — рассуждает господин Бурмистров. Однако специалист отмечает также, что "Максидом" может столкнуться с трудностями в привлечении покупателей. "Москвичи привыкли к OBI, Leroy Merlin, бренд "Максидом" им незнаком", — говорит Михаил Бурмистров. По мнению исполнительного директора ООО "Строительный торговый дом "Петрович"" Виктора Адамова, "Максидом", в котором продаются как материалы для строительства, так и предметы интерьера, популярен в Петербурге потому, что эта сеть смогла первой предложить такой формат покупателям. "На нашем рынке этот формат понятен всем, а лояльность к бренду огромна. Но сможет ли эта компания стать такой же популярной в Москве — большой вопрос. С точки зрения емкости рынка, место там есть, но будет ли у "Максидома" достаточно ресурсов для активного продвижения на столичном рынке, пока непонятно", — отмечает господин Адамов.

При этом аналитики считают, что наиболее вероятными местами для аренды в Москве могут стать большие торговые комплексы "Ривер Молл" на юге столицы и "Калейдоскоп" на северо-западе города, которые запланированы к вводу в эксплуатацию в 2011 году. По оценкам экспертов рынка, в приобретенную площадку "Максидом" может инвестировать около 1 млрд рублей, тогда как в арендуемые — примерно до 300 млн рублей. В "Максидоме" не раскрывают расположение площадок, среди которых выбирает компания, однако сообщают, что ее интересуют все районы столицы, но в первую очередь — юг, юго-запад, север, внутри МКАД и в непосредственной близости от МКАД.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)