

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Office / General

Московскую землю заставят крутиться

Аренда участков подорожает в несколько раз.

Российский банк развития арендовал БЦ «Прогресс»

Российский банк развития заключил договор аренды бизнес-центра «Прогресс» общей площадью 7 312 кв.м.

Retail

Тверская попала в спрос

Финансовый кризис для рынка недвижимости, похоже, окончательно закончился. Ставки аренды помещений на Тверской улице с лета прошлого года удвоились — в среднем до \$8000 за метр. Но свободных объектов там уже почти нет.

Фетисов зазывает в Китай

Глеб Фетисов, ставший совладельцем китайской розничной сети в 27 000 магазинов, зовет в партнеры российских ритейлеров.

«Финстрой» построит три торговых центра в России

«Финстрой» выведет на рынок свои первые объекты в Москве, Саратове и Смоленске.

Warehouse

Mareven Food Holdings продает складской комплекс

Компания Mareven Food Holdings намерена продать производственно-складской комплекс класса А площадью 75 тыс. кв. м, расположенный в подмосковном Серпухове.

Hotel

Lotte Group взбирается на русские горки

Южнокорейцы готовы построить в Москве свой Диснейленд.

Regions

Резиденция Усманова

Совладелец «Металлоинвеста» Алишер Усманов приобрел особняк XVIII в., принадлежавший графу Александру Шереметьеву, на наб. Кутузова в Петербурге.

Costa Coffee ушла с Невского

Франчайзи Costa Coffee ООО «Брава» в конце февраля закрыло кофейню площадью 220 кв. м на Невском.

Colliers International реализовала 71,5 тыс. кв. м площадей в Петербурге

В 2010 году компания Colliers International реализовала 71 500 кв. м коммерческих площадей в Петербурге.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Offices / General

МОСКОВСКУЮ ЗЕМЛЮ ЗАСТАВЯТ КРУТИТЬСЯ

Аренда участков подорожает в несколько раз

Аренду земли в Москве придется оплачивать, исходя из рыночной стоимости участка, а не кадастровой, как в большинстве городов России. Как выяснил "Ъ", соответствующие поправки в городской закон о землепользовании внес мэр столицы Сергей Собянин. Это означает, что для арендаторов платежи вырастут минимум в полтора-два раза, и многие владельцы недвижимости предпочтут выкупить участки под строениями. Нововведение пополнит городскую казну только в 2011 году примерно на \$200 млн.

На прошлой неделе мэр Сергей Собянин внес на рассмотрение депутатов Мосгордумы поправки в закон "О землепользовании в городе Москве". Мэрия предлагает устанавливать арендные платежи за участки, принадлежащие Москве, и за те, где права собственности не разграничены, на основе их рыночной стоимости. Использовать такую комбинацию муниципальным властям разрешено с июля 2009 года, когда было принято постановление правительство РФ N 582 "Об основных принципах определения арендной платы участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности". После одобрения депутатами этой поправки мэрия намерена выпустить отдельные подзаконные акты, где планируется зафиксировать конкретные категории участков, попадающее под новые правила, а также ставки платежей по ним, пояснил "Ъ" один из чиновников в имущественно-земельном комплексе Москвы. По его словам, для каждого округа столицы будет своя рыночная цена — в центре дороже, чем, например, в Зеленограде, Южном или Юго-Восточном округах. Новые расценки появятся по результатам независимой оценки, которые проведут компании, выбранные мэрией на тендеры, добавил собеседник "Ъ".

Нововведения, в первую очередь, коснутся тех арендаторов, которые заморозили свои девелоперские проекты либо так и не начали строить. Плата же за участки, освоение которых требует значительных затрат для проведения сетей и расселения жителей, останется прежней: их цена будет определяться по кадастровой стоимости.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Введение рыночной цены минимум в полтора-два раза может увеличить платежи за ликвидные участки в центре Москвы, говорит гендиректор компании "Земельных дел контора" Илья Свиридов. Сейчас арендаторы платят в бюджет города 1,8-2% кадастровой стоимости участка. Если сейчас в ЦАО за 1 га под жилье застройщику приходится платить около 14 млн руб. в год или 2% от кадастровой стоимости (из расчета 729 млн руб. за гектар), то по новым правилам ставка аренды уже будет достигать 21-28 млн руб. В центре города для площадок под торгцентрами эти показатели изменятся с 15 млн руб. до 22,5-30 млн руб., под офисами — с 12 млн руб. до 18-24 млн руб. Сейчас, по данным Москомзема, в среднем по столице кадастровая цена 1 га под жилую застройку составляет 271 млн руб., под торгцентры — 318 млн руб., под офисы — 252 млн руб., под гостиницы — 284 млн руб. Зато, как отмечается в пояснительной записке к поправкам к закону, нововведение приведет к увеличению дохода бюджета. В этом году казна города планирует получить от арендных платежей за землю 37,314 млрд руб., или \$1,286 млрд. Применение рыночной цены при расчете платежей позволит увеличить этот показатель примерно на 15%, говорит чиновник в имущественно-земельном комплексе Москвы.

Поправки вносят еще одно новшество. Столичные власти как владельцы земли могут в одностороннем порядке пересмотреть размер платежей, если изменяется целевое или функциональное назначение недвижимости, расположенной на участке. Это связано с тем, что во многих промзонах недвижимость сдается под офисы, а плата за аренду земли невысока, говорит собеседник "Ъ". По данным Москомзема, кадастровая стоимость 1 га под промзонами составляет в среднем по городу 99 млн руб., что в 2,5 раза дешевле участков под бизнес-центрами.

Впрочем, девелоперы надеются, что устанавливаемые городом рыночные цены вряд ли вырастут многократно. По словам президента ФСК "Лидер" Владимира Воронина, сейчас, когда мэрия разрывает инвестконтракты, рыночная стоимость земли снижается. Рост арендных платежей подтолкнет собственников зданий к выкупу арендованных участков, что позволит им платить только земельный налог в размере 1,5% от кадастровой стоимости, прогнозирует Илья Свиридов. До конца 2011 года выкупить земли в Москве под объектами недвижимости, находящимися в собственности, можно по льготной цене — 20-45% от кадастровой стоимости (в других регионах — за 2,5%). В этом году бюджет Москвы от продажи своих участков планирует привлечь 7 млрд руб. Но в мегаполисах, предупреждает эксперт, власти имеют право устанавливать ограничения по застройке и реконструкции объектов недвижимости, расположенных на выкупаемых участках.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОССИЙСКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ АРЕНДОВАЛ БЦ «ПРОГРЕСС»

Российский банк развития заключил договор аренды бизнес-центра «Прогресс» общей площадью 7 312 кв.м., расположенного по адресу Садовническая ул. 79.

Решение о переезде в новый офис большей площади было принято руководством банка в связи с активным развитием операций банка, говорится в сообщении Cushman & Wakefield, которая представляла интересы арендатора. [Colliers International в этой сделке представляла интересы арендодателя.](#)

По словам Веры Зименковой, партнера, отдел корпоративных услуг компании Cushman & Wakefield, договор на здание БЦ «Прогресс» заключен на длительный срок, с преимущественным правом выкупа здания.

«Мы относим этот объект к классу А. Бизнес-центр расположен на первой линии Садового кольца, обладает удобной транспортной доступностью, эффективными поэтажными планировками. Собственник с большим вниманием относится к качеству инженерных коммуникаций и к техническим параметрам своего объекта», - говорит Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International.

Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, оценивает БЦ как достаточно качественный объект с удачным местоположением. По его словам, он был приобретен структурами, близкими к компании «Прогресс-капитал» (принадлежит бывшим акционерам ОАО «Лебедянский») в начале прошлого года.

С учетом объема сделки ставка аренды, по мнению эксперта, могла составить \$500-550 за кв.м. в год без учета НДС и эксплуатационных расходов. «Банки традиционно одни из наиболее активных игроков на рынке коммерческой недвижимости, - комментирует Константин Ковалев. - В последнее время вследствие серьезного негативного влияния кризиса, отразившегося на снижении ставок аренды и цен продажи, банки провели достаточно большое количество сделок, как по покупке, так и по аренде помещений».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Retail

ТВЕРСКАЯ ПОПАЛА В СПРОС

Финансовый кризис для рынка недвижимости, похоже, окончательно закончился. Ставки аренды помещений на Тверской улице с лета прошлого года удвоились — в среднем до \$8000 за метр. Но свободных объектов там уже почти нет.

Ставки аренды в сегменте стрит-ритейла на самых дорогих улицах мира, несмотря на последствия финансового кризиса, растут, говорится в отчете консалтинговой компании Colliers International. Первое место по стоимости аренды занимает Пятая авеню в Нью-Йорке: с июня 2010 г. ставка аренды на этой улице выросла с \$13 450 до \$26 792 за метр; на 2-м — Рассел-стрит в Гонконге (выросла с \$12 970 до \$14 992); на 3-м — Елисейские Поля в Париже (увеличилась с \$13 513 до \$14 329).

Тверская улица в Москве в этом рейтинге занимает лишь 8-е место, уступая также Мэдисон-стрит в Нью-Йорке, Вест-Энду в Лондоне, Банхофштрассе в Цюрихе и Виа Монтенаполеоне в Милане. Причем с июня прошлого года средняя стоимость аренды увеличилась более чем в два раза — с \$4000 до \$8500 за метр. В докризисном 2008 году ставка доходила до \$16 300 за 1 кв. м — с этим показателем Тверская была на 3-м месте в мире. Речь идет об одном отрезке Тверской — от Манежной до Пушкинской площади, уточняет руководитель отдела стрит-ритейла Colliers International Виктория Камлюк. Этот отрезок крайне востребован у компаний, которые развиваются и хотят быть на виду у потребителей, а наибольшим спросом пользуются помещения площадью 70-300 кв. м, уточняет она.

За последние полгода действительно были заключены четыре сделки на помещения менее 100 кв. м по ставке примерно \$7000-10 000 за 1 кв. м, говорит Ирина Рачевская, ведущий консультант отдела торговой недвижимости Cushman & Wakefield. Во время кризиса ставки аренды на Тверской снизились на 50-60%, напоминает она, но во II квартале 2010 г. спрос на помещения в сегменте стрит-ритейла активизировался, а ставки на отдельные помещения от Охотного Ряда до Пушкинской площади практически вернулись к докризисным. В конце 2010 г. на рынке было 6-7 предложений по аренде в этой части Тверской, но помещения были сданы или были переподписаны договоры с действующими операторами и сейчас вакантных предложений там нет, говорит Рачевская.

Опрошенные «Ведомостями» арендаторы такого существенного повышения ставок не заметили. У «Росинтера» заключены длительные договоры аренды по всем ресторанам, расположенным

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

на Тверской, говорит представитель компании Валерия Силина. По ее словам, ставки действительно опустились во время кризиса, а сейчас подросли с \$1200 до \$1500. А максимальная ставка на Тверской, по ее словам, сейчас около \$2500 за 1 кв. м в год. «Ставки по-прежнему остаются адекватными. Можно говорить о некотором движении цен, но это рост на 10-20%, а не в два раза», — соглашается директор «Кофе хауз» Владислав Дудаков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФЕТИСОВ ЗАЗЫВАЕТ В КИТАЙ

Глеб Фетисов, ставший совладельцем китайской розничной сети в 27 000 магазинов, зовет в партнеры российских ритейлеров

Экс-сенатор от Воронежской области предложил крупнейшему по выручке российскому ритейлеру X5 Retail Group инвестировать в создание розничной сети в Китае, рассказал Фетисов в интервью «Ведомостям» (см. стр. 05).

Сам он инвестировал в китайский ритейл в сентябре прошлого года: инвестфонд My Decker Capital China Fund I, созданный почти полностью на средства Фетисова, и китайская розничная госкомпания New Cooperation Supermarket Chain (NCS) создали совместное предприятие New Cooperation Supermarket New (NCSN), в которое было передано около 27 000 магазинов. «В зависимости от темпов развития, как сказал Лев Хасис, которому я предлагал поучаствовать в проекте, в перспективе NCSN может стоить и десятки миллиардов долларов», — отметил Фетисов. Для Китая это сеть среднего размера, объяснял «Ведомостям» председатель правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества Сергей Санакоев.

По итогам 2010 г. выручка NCSN составит \$730-750 млн. «Мы планировали за четыре года довести выручку до \$1,4 млрд, но, я думаю, такие показатели получим уже в 2012 г. Это, может быть, одна из самых успешных инвестиций, которые я делал», — признался Фетисов «Ведомостям». Доходность вложения, по его оценкам, составит от 96 до 156% годовых при условии выхода на биржу в 2012 г. Заплатив \$40 млн за 40%-ный пакет NCSN, экс-сенатор рассчитывает на рост стоимости своей доли в 5-10 раз — до \$200-400 млн после IPO.

X5 переговоры с Фетисовым вела, подтвердил представитель компании. Но от инвестиций в китайский ритейл российская сеть отказалась. «Мы обсуждали предложение Фетисова на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

правления и пришли к выводу, что на данном этапе нам необходимо сконцентрироваться на реализации возможностей, которые предлагает российский рынок», — сказал директор по корпоративным отношениям Х5 Михаил Сусов. Ограничился Фетисов предложением Х5 или обсуждал это с другими ритейлерами, Сусов не знает. Основателю «Магнита» Сергею Галицкому инвестировать в китайский ритейл не предлагали, заверил он.

Пока, по словам Фетисова, его партнером по китайскому розничному проекту является российский «финансовый инвестор, который работает в сфере девелопмента». Его имя предприниматель не называет.

Китайский розничный рынок с 2010 г. стал самым привлекательным для инвестиций в розничную торговлю, считают эксперты исследовательской компании A. T. Kearney. Китай возглавил индекс Global Retail Development 2010, опередив Индию (опустилась с первого на третье место) и Россию, которая шагнула со второй на десятую строчку. Индекс оценивает привлекательность инвестиций в розничный сектор стран по 25 показателям.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ФИНСТРОЙ» ПОСТРОИТ ТРИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА В РОССИИ

«Финстрой» выведет на рынок свои первые объекты в Москве, Саратове и Смоленске.

Будущий торговый центр в столице появится на пересечении МКАД и Алтуфьевского шоссе рядом с ритейл парком, по соседству с магазинами ряда крупных операторов. Аренднопригодная площадь двухуровневого ТЦ составит 56 тыс. кв. м. Якорными арендаторами проекта - гипермаркет Окей - 14 тыс. кв. м., магазин бытовой техники и электроники – 6 тыс. кв. м., кинотеатр – 4 тыс. кв. м. В ТЦ предполагается также разместить большую галерею модной одежды. В концепции ТЦ предусмотрен паркинг на 3000 машиномест, удобный выезд на транспортные магистрали. Открытие объекта запланировано на IV квартал 2012 года.

В Саратове и Смоленске откроются сетевые торговые центры под брендом «Весна».

Общая площадь здания в Саратове – 45 тыс. кв. м., аренднопригодная площадь – 34 тыс. кв. м. Якорными арендаторами станут гипермаркет – 8 тыс. кв. м.; магазин бытовой техники - 5 тыс.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

кв. м. кинотеатр 4 тыс. кв. м.. Торговая галерея разместится на двух этажах и предложит более 100 магазинов международных и локальных ритейл-операторов. Парковка будет рассчитана на 1200 машиномест. Дата открытия ТЦ - II квартал 2012 года.

Торговый центр в Смоленске будет построен в самом центре города. Его общая площадь составит 36.000 кв.м., арендопригодная площадь - 14 тыс. кв. м. На трех торговых уровнях разместятся магазин товаров для детей, супермаркет, магазин бытовой техники. Предполагается двухуровневая подземная парковка на 365 машиномест. Открытие запланировано на I квартал 2013 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Warehouse

MAREVEN FOOD HOLDINGS ПРОДАЕТ СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Компания Mareven Food Holdings намерена продать производственно-складской комплекс класса А площадью 75 тыс. кв. м, расположенный в подмосковном Серпухове.

Комплекс расположен на земельном участке в 12,5 га. На территории объекта расположена собственная газовая котельная, кроме того, есть площадка для еврофур, трансформаторная подстанция, вспомогательные помещения, ремонтно-механический цех, собственные очистные сооружения.

Эксперты обращают внимание, что Серпухов удобен для размещения комплекса производства и склада. Однако отдельно для такого крупного склада это место устроит немногих покупателей, считает Руслан Суворов, исполнительный директор Giffels Management Russia. «Если вместе со складом продаются и производственные площади и инфраструктура, то объект будет интересен профильным пользователям, например, пищевым производителям, и стоимость объекта может составить порядка \$90-100 млн», - прокомментировал он.

Mareven Food Holdings - международный инвестиционный холдинг, специализирующийся на инвестициях в проекты по производству продуктов питания (в том числе под торговыми марками «Роллтон» и BIGBON), переработке продуктов сельского хозяйства и дистрибуции продуктов питания в Российской Федерации, странах СНГ и Восточной Европы, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Hotel

LOTTE GROUP ВЗБИРАЕТСЯ НА РУССКИЕ ГОРКИ

Южнокорейцы готовы построить в Москве свой Диснейленд

После встречи в Сеуле с мэром Москвы Сергеем Собяниным южнокорейская Lotte Group вернулась к идее строительства в российской столице парка развлечений Lotte World, аналога Диснейленда. Реализовать этот проект девелопер планировал еще в 2007 году в Нижних Мневниках, но о планах построить здесь гольф-клуб заявило "Интеко" Елены Батуриной. Теперь Lotte Group начала поиск нового участка под парк, стоимость которого оценивается в \$400 млн.

О размораживании проекта Lotte World "Ъ" сообщил один из сотрудников ЗАО "Лотте Рус". По его данным, сейчас компания приступила к поиску участка от 15 га, где планируется построить около 90 тыс. кв. м различной недвижимости, включая зону аттракционов, гольф-поле и отель. "Учитывая климатические особенности Москвы, большую часть развлекательной зоны, включая и гольф-поле, планируется построить в крытых помещениях", — добавил собеседник "Ъ". В Lotte Group пообещали прокомментировать свои планы после того, как будет выбран участок. По словам собеседника "Ъ" в ЗАО "Лотте Рус", компания вернулась к этой идее и приступила к поиску участка сразу после того, как мэр Сергей Собянин посетил в феврале этого года Сеул. В официальной программе визита мэра действительно значилась встреча с крупными южнокорейскими компаниями, в том числе и Lotte.

Еще в 2007 году градостроительный совет при экс-мэре Юрии Лужкове принял решение о строительстве в районе Мневники всесезонного гольф-клуба и гостиницы на 150 номеров, а проект планировки был выполнен Lotte Group. Этот клуб планировалось разместить на 3-4 га на территории проектируемого на тот момент "Парка чудес", который курировал скульптор Зураб Церетели. В 2008 году Lotte заявила, что заморозила свои планы по строительству парка развлечений в Москве из-за кризиса. Однако это был лишь формальный повод. После проверок налоговиков и природоохранной прокуратуры московское правительство летом 2008 года отменило передачу Зурабу Церетели в безвозмездное пользование 316 га под "Парк чудес". А позже стало известно, что гольф-клуб в Мневниках будет строить "Интеко" Елены Батуриной. Lotte Group создана в 1967 году в Сеуле. Развивает девелопмент, ритейл, химическое производство, производство продуктов питания и т. д. По итогам 2009 года активы всей группы оценивались в \$61,3 млрд, общий объем продаж — в \$37,4 млрд, чистая прибыль — в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

\$1,75 млрд. В России Lotte Group владеет торгово-офисным комплексом Lotte Plaza и отелем Lotte Hotel (Москва), кондитерской фабрикой Lotte Confectionery (Обнинск).

По оценкам гендиректора "МТ Девелопмент" Александра Тимофеева, объем инвестиций в строительство тематического парка может достигнуть около \$400 млн, а срок окупаемости может составить семь-восемь лет. "Оптимальная площадка для реализации такого проекта в Москве — это парк Горького или на одном из выездов из столицы в 3-5 км от МКАД, где возможно организовать парковку необходимых размеров и решить вопросы с пробками", — полагает эксперт. Впрочем, еще в начале марта Life.ru со ссылкой на окружение нового гендиректора парка Горького Сергея Капкова сообщал, что он против создания здесь Диснейленда, так как это затруднит транспортную ситуацию в центре города.

Для Lotte парк в Сеуле является одним из доходных бизнесов: в 2008-2009 годах выручка Lotte World, по разным данным, составила \$4 млрд. Большую выручку демонстрируют и другие мировые парки: так, в 2010 году выручка Euro Disney в Париже составил \$1,8 млрд. Общая же выручка в 2010 году Walt Disney Parks and Resorts (владеет 100% в Диснейлендах во Флориде и Калифорнии, 51% — в Париже и 47% — в Гонконге) достигла \$10,7 млрд. Global Industry Analysts (США) прогнозирует, что к 2015 году объем мирового рынка тематических парков достигнет \$29,5 млрд.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

Regions

РЕЗИДЕНЦИЯ УСМАНОВА

Совладелец «Металлоинвеста» Алишер Усманов приобрел особняк XVIII в., принадлежавший графу Александру Шереметьеву, на наб. Кутузова в Петербурге. Это первая историческая резиденция в Петербурге, приобретенная крупным бизнесменом

Особняк графа Александра Дмитриевича Шереметьева на наб. Кутузова, 4, построенный в XVIII в., продан структуре Алишера Усманова, сделка состоялась в ноябре — декабре 2010 г., рассказал «Ведомостям» один из консультантов рынка недвижимости. Представитель Усманова подтвердил факт покупки здания и отметил, что конкретных планов по изменению его статуса сейчас нет. Какая именно структура стала покупателем и во сколько обошлось приобретение, он не сообщил.

Особняк состоит из семи апартаментов представительского класса, 10 парадных залов и атриума общей площадью 4676 кв. м. Это первый объект недвижимости, приобретенный Усмановым в Петербурге, утверждает представитель предпринимателя.

Прежний владелец особняка — группа «Талион» реконструировала здание в 2006 г. Она использовала особняк как отель, сдавая в аренду апартаменты и залы для торжеств. Продать его прежние хозяева пытались с 2008 г. Совладелец «Талиона» Александр Ебралидзе отказался от комментариев. Источник в компании подтвердил информацию о продаже резиденции Усманову.

ОАО «Талион» (выручка в 2009 г. — 305,5 млн руб., по данным «СПАРК-Интерфакса») кроме инвестиций в недвижимость занимается гостиничным и ресторанным бизнесом. В совет директоров «Талиона», по данным последнего отчета (2009 г.), в статусе независимого директора входит Аркадий Ротенберг.

Продавец хотел выручить за объект \$75 млн, но сумма сделки, скорее всего, составила около \$50 млн, считает руководитель инвестдепартамента «Colliers International Санкт-Петербург» Владимир Сергунин. Резиденция расположена в хорошем месте — на набережной, у Литейного

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

моста, ее можно использовать не только как отель, но и как жилье, добавляет эксперт. Гендиректор Praktis СВ Сергей Федоров считает, что здание стоит около \$55 млн. Это красивый, но и специфичный объект: в качестве инвестиции его рассматривать сложно, зато здание прекрасно подойдет для размещения представительской резиденции какой-либо компании.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COSTA COFFEE УШЛА С НЕВСКОГО

Франчайзи Costa Coffee ООО «Брава» в конце февраля закрыло кофейню площадью 220 кв. м на Невском, 88, существовавшую с 2009 г. Кофейня на наб. канала Грибоедова, 22, открывшаяся в апреле 2010 г., проработала меньше года. В начале 2010 г. тогдашний гендиректор компании Владислав Рогов говорил о планах за пять лет открыть 200 кофеен в России. У «Брава» 29 кофеен Costa Coffee — 23 в Москве, по три в Петербурге и Киеве. Теперь компания делает упор на развитие в крупных торговых центрах, объясняет Валерий Ли, пресс-секретарь «Росинтер ресторанс», владельца «Брава». В компании опасались конкуренции с недавно открытой кофейней в ТЦ «Галерея» объясняет он закрытие. Продолжаются поиски наиболее выгодных мест для кофеен, говорит Ли, не раскрывая конкретных планов.

Рынок кофеен не насыщен, два «Кофе хауса» на Невском не испытывают проблем с заполняемостью, а с точкой в ТК «Галерея» вообще не конкурируют, утверждает Алена Ширяева, руководитель отдела маркетинга «Кофе хауз» в Петербурге. По ее словам, в «Галерее» работают три прямых конкурента, которые не всегда справляются с потоком гостей. По ее оценке, инвестиции в кофейню в стрит-ритейле — 5-7 млн руб., в торговом центре — около 3 млн руб., хотя аренда там может быть дороже.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 марта, № 32

COLLIERS INTERNATIONAL РЕАЛИЗОВАЛА 71,5 ТЫС. КВ. М ПЛОЩАДЕЙ В ПЕТЕРБУРГЕ

В 2010 году компания Colliers International реализовала 71 500 кв. м коммерческих площадей в Петербурге.

По результатам Первого рейтинга брокерских компаний Петербурга, проведенного «CRE Северо-Запад» и опубликованного в мартовском выпуске журнала, Colliers International стала лидером по объему инвестиционных сделок на городском рынке коммерческой недвижимости. Так, в прошлом году компания продала 14 500 кв. м (3 сделки) торговых площадей и 8 000 кв. м (1 сделка) офисных помещений в бизнес-центрах классов В и В+. «По итогам прошлого года в сфере инвестиционного брокериджа доля рынка нашей компании в Петербурге составила более 60%, было заключено сделок на сумму свыше \$62 млн», – комментирует генеральный директор Colliers International SPb Николай Казанский. По его словам, брокерские подразделения совместно с департаментом инвестиций компании приносят 2/3 доходов, еще треть приходится на активно действующие департаменты оценки и консалтинга.

В 2010 году компанией были заключены такие крупнейшие сделки на рынке Петербурга, как продажа торгово-офисного центра Regent Hall (сумма сделки – \$25,5 млн), торгового центра «Рыбацкий» (более \$30 млн) и ряда офисных объектов на Невском проспекте.

Объем сделок по аренде офисных площадей, заключенных Colliers International, составил 15 000 кв. м. Из них, 6 860 кв. м пришлось на 15 сделок по аренде площадей в бизнес-центрах класса А, 7 740 кв. м (4 сделки) – на бизнес-центры классов В и В+, 400 кв. м (1 сделка) – на сегмент офисных площадей С-класса.

Кроме того, брокеры Colliers International в 2010 году сдали в аренду 26 000 кв. м (38 сделок) торговых и 8 000 кв. м (3 сделки) складских площадей.

Напомним, что основной целью Первого рейтинга брокерских компаний Петербурга стал расчет объема поглощения офисных, торговых и складских площадей в городе, а также анализ конкурентной среды на рынке брокерских услуг в 2010 году. В рейтинге приняли участие 15 ведущих брокерских компаний. По итогам исследования, в минувшем году они заключили 1 385 сделок, реализовав 236 502 кв. м офисных, 222 537 кв. м торговых и 220 022 кв. м складских площадей.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)