

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

## Office / General

### **AFI Development отказывается от расширения бизнеса в России**

Девелоперская структура Льва Леваева радикально меняет стратегию своего развития.

### **Лев Леваев обменялся с Москвой**

AFI Development Льва Леваева договорилась с правительством Москвы о выкупе 25-процентной доли города в торговом центре Afimall City (179,4 тыс. кв. м) в ММДЦ «Москва-Сити» за \$310 млн. Скорее всего, сделка будет оплачена деньгами лишь частично, а большая часть суммы.

### **Не хватило проектов**

Сбербанк отказался от создания собственной девелоперской компании: для нее недостаточно активов, решили в банке.

### **Сергей Собянин начал землёмёрные работы**

Правительство Москвы передаст участки под застройку единому оператору.

## Retail

### **Рекорд от Галицкого**

Ритейлер «Магнит» увеличил инвестиционный бюджет: вместо рекордных для российской розницы \$1,5 млрд он готовится потратить на развитие в этом году \$1,8 млрд и увеличить число своих магазинов на четверть.

### **Брат Гуцериева стал владельцем 15,5% акций "Петровского Пассажа"**

Предприниматель Саит-Салам Гуцериев, брат крупного акционера "Русснефти", миллиардера Михаила Гуцериева, стал прямым владельцем 15,4830% ОАО "Петровский Пассаж", одного из старейших торговых учреждений Москвы.

## Hotel

### **Миллиардер не дал \$1 млрд**

Американский миллиардер Рональд Лаудер так и не сделал крупные инвестиции в гостиничный бизнес Москвы.

### **В Москве открылся первый клубный отель**

Центр Международной Торговли открыл новый Клубный корпус гостиницы Crowne Plaza Moscow World Trade Centre, расположенной в непосредственной близости с ММДЦ «Москва-Сити».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, N° 34

## Regions

### **«Адамант» построит еще один торговый центр над станцией метро**

Холдинг «Адамант» через полгода начнет строительство торгового комплекса, совмещенного с вестибюлем новой станции метро «Международная».

### **Дворец для одного**

Партнером городской администрации по строительству на Васильевском острове Дворца искусств стоимостью 9,5 млрд руб. может стать структура венгерского девелопера TriGranit.

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

28 марта, № 34

## Offices / General

### AFI DEVELOPMENT ОТКАЗЫВАЕТСЯ ОТ РАСШИРЕНИЯ БИЗНЕСА В РОССИИ

Девелоперская структура Льва Леваева радикально меняет стратегию своего развития. Как стало известно РБК daily, AFI Development планирует достроить имеющиеся объекты в Москве и Подмосковье общей площадью около 4 млн кв. м и сконцентрироваться на управлении ими. Расширять девелоперский портфель в России компания не планирует и, напротив, уже пытается избавиться от проектов в регионах, подыскивая покупателей и партнеров-соинвесторов.

Новая стратегия развития AFI Development предполагает переход от девелоперского бизнеса к инвестиционному, рассказали РБК daily участники московского рынка недвижимости. Компания Льва Леваева намерена достроить московские проекты, избавиться от региональных активов и оставить под своим управлением коммерческую недвижимость, занимаясь в дальнейшем арендным бизнесом, поясняют топ-менеджеры инвестиционных и консалтинговых компаний.

Гендиректор AFI Development Александр Халдей подтвердил эту информацию, заметив, что девелопер собирается достроить все свои объекты в Москве и Подмосковье и продать проекты на Украине, так как в этом «не очень стабильном государстве сложно инвестировать и строить». Напомним, в 2008 году AFI Development объявила о выходе на украинский рынок недвижимости и приобрела участки в Борисполе (130,7 га) и Запорожье (4,6 га). По словам г-на Халдея, компания не будет приобретать новые проекты, а намерена развивать старые, которые предусматривают расширение.

Портфолио AFI Development включает более 30 проектов жилой и коммерческой недвижимости общей площадью 4,8 млн кв. м в Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Волгограде, Кисловодске, Железноводске, Киеве и Запорожье. На Москву приходится 4,2 млн кв. м.

AFI Development пытается выйти из всех региональных проектов путем их продажи либо посредством создания совместных предприятий, утверждает глава крупной инвесткомпания. Так, структура Льва Леваева ищет покупателя на свою долю в проекте строительства жилого комплекса общей площадью 254 тыс. кв. м в Перми, рассказал РБК daily девелопер, рассматривавший это предложение.

По данным РБК daily, AFI Development уже нашла партнера для реализации своих проектов на Северном Кавказе. В Кисловодске и Железноводске компания планировала создать спа-курорт, состоящий из пяти отелей и рекреационных комплексов общей площадью 88,16 тыс. кв. м. Из этого набора в Кисловодске уже функционирует четырехзвездочный Plaza Spa Hotel и

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

достраивается Versailles. Рыночная стоимость активов AFI Development в Кавказских Минеральных Водах составляет 100 млн долл., отмечает источник, близкий к компании. «Столько же требуется на строительство проектируемых 856 гостиничных номеров», — добавляет он.

Для реализации этого проекта девелопер намерен задействовать крупную «финансовую организацию с государственным участием», отмечает собеседник РБК daily. Сейчас оформляется совместное предприятие, которое разработает бизнес-план кавказских проектов и привлечет для их реализации банковское финансирование. Г-н Халдей утверждает, что формально партнер не определен: «Мы еще общаемся».

Реализация столичных проектов AFI Development в значительной степени зависит от городских властей, их готовности продлевать просроченные инвестконтракты и договоры аренды, отмечает гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров. По данным источников РБК daily, девелопер может потерять ряд столичных проектов, среди которых жилой комплекс в проезде Серебрякова (168,6 тыс. кв. м) и многофункциональный комплекс в Кунцеве (1,5 млн кв. м).

По словам г-на Халдея, в ближайшее время выйдет постановление правительства Москвы, которое разрешит AFI Development продолжить работу над проектом планировки МФК в Кунцеве. В течение двух-трех недель будет подписано допсоглашение к инвестконтракту по Серебрякова о продлении сроков его реализации, добавляет он.

Стратегия AFI Development направлена на удовлетворение акционеров компании в плане повышения доходности инвестиций, считает управляющий партнер Kensington Advisors Илья Кутнов. По его мнению, сконцентрировавшись на достройке, компания повысит долю готовых объектов в структуре своего портфеля, в котором пока преобладают не приносящие доход проекты.

По данным финансовой группы БКС, сегодня портфель доходных активов AFI Development в Москве насчитывает шесть коммерческих объектов общей площадью 250 тыс. кв. м. В их число входят торговый комплекс «Афимолл Сити» (179,93 тыс. кв. м) и гостиница «Аквармарин» на 159 номеров. Общую стоимость доходных объектов AFI Development компания Jones Lang LaSalle оценивала на начало 2010 года в 746,9 млн долл. «Отказавшись в дальнейшем от девелопмента в пользу арендного бизнеса, AFI Development обеспечит себе консервативный бизнес, который будет приносить стабильный доход на уровне банковских вкладов — порядка 8%», — замечает президент ИГ «Покров» Николай Крайнов.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

## ЛЕВ ЛЕВАЕВ ОБМЕНЯЛСЯ С МОСКВОЙ

AFI Development Льва Леваева договорилась с правительством Москвы о выкупе 25-процентной доли города в торговом центре Afimall City (179,4 тыс. кв. м) в ММДЦ «Москва-Сити» за \$310 млн. Скорее всего, сделка будет оплачена деньгами лишь частично, а большая часть суммы будет компенсирована за счет выкупа московским правительством у девелопера недостроенного торгцентра под площадью Тверской заставы (106 тыс. кв. м) за \$200 млн.

AFI Development диамантера Льва Леваева договорилась с московским правительством о выкупе принадлежащих городу 25% торгцентра Afimall City, а также подземного паркинга на 2,7 тыс. машино-мест, сообщила в пятницу пресс-служба девелопера. Сумма сделки, по собственным данным, составит \$310 млн. Как уточнили в компании, сделка пока не закрыта, а ее параметры сейчас обсуждаются с городом. Ранее мэр Москвы Сергей Собянин в эфире канала ТВЦ заявил, что город также договорился о выкупе у AFI Development недостроенного торгцентра под площадью Тверской заставы (общая 106 тыс. кв. м, из них торговая — более 30 тыс. кв. м), на месте которого будет построен городской паркинг. По словам собеседников «Ъ», речь идет не о выкупе проекта, а о компенсации затрат девелопера: «Торговый центр у них отнимут, а компенсация будет выплачена путем снижения доли города в других проектах девелопера», — пояснил источник «Ъ» (см. «Ъ» от 25 марта).

AFI Development основана в 2001 году. Девелоперский портфель — 3,8 млн кв. м. По итогам января—июня 2010 года чистый убыток — \$63 млн против \$215,1 млн в первом полугодии 2009 года. Основной акционер — Лев Леваев (64%). Долговая нагрузка по итогам девяти месяцев — \$406,7 млн. Капитализация на LSE — \$1,21 млрд.

Опрошенные эксперты полагают, что эти сделки связаны между собой. По словам источников «Ъ», знакомых с переговорами, частично доля города будет передана AFI Development в качестве компенсации за запрет на строительство торгцентра под площадью Тверской заставы. По оценке гендиректора Astera Алексея Филимонова, общий объем затрат, которые мог понести девелопер на строительство запрещенного торгцентра, мог составить примерно \$200 млн. Остальную часть сумму мэрии AFI выплатит деньгами, полагают собеседники «Ъ».

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

## НЕ ХВАТИЛО ПРОЕКТОВ

Сбербанк отказался от создания собственной девелоперской компании: для нее недостаточно активов, решили в банке

Сбербанк не будет создавать отдельное подразделение для развития девелоперских активов, рассказали заемщик госбанка и представитель компании, активы которой могли войти в «Сбербанк-девелопмент». Один из них обращает внимание на то, что «Сбербанк-капитал» («дочка» Сбербанка) сам начал реализовывать активы в сфере недвижимости, в частности продает квартиры в ЖК «Эмеральд» и апартаменты в «Городе столиц», а также вместе с Midland Development приступил к развитию проекта «Царев сад».

Запрос в Сбербанк остался без ответа, но источник, близкий к руководству банка, подтвердил, что отдельного девелоперского направления у него пока не будет. Сейчас у госбанка не такое количество девелоперских проектов, чтобы создавать для них отдельное направление, объяснил он: «Это целесообразно делать, если бы были большие объемы строительного бизнеса, которые не укладываются в банковскую деятельность».

О планах создания «Сбербанк-девелопмента» стало известно в ноябре, банк даже подыскал ему руководителя (см. врез). Госбанк планировал объединить в «Сбербанк-девелопмент» проекты, которые «остановились в развитии», рассказывал в феврале директор управления финансирования недвижимости и инфраструктуры Сбербанка Сергей Бессонов, добавляя, что если всплеска проблемных активов не будет, то, вероятно, банк откажется от идеи.

Если не подходить с мерками Сбербанка, то активов в сфере недвижимости у него не так уж и мало. Это не менее 60% «Рублево-Архангельского» (предполагает строительство 2,7 млн кв. м недвижимости вместе со структурами Михаила Шишханова), 50,01% ООО «Хрустальные башни» (ЖК на 168 000 кв. м, получен от компании Coalco), 60 000 кв. м в проекте «Город столиц» в «Москва-сити» и 15 000 кв. м в ЖК «Город яхт» (оба — от компании Capital Group), 25% ОАО «Красная Поляна» (строит горнолыжный курорт «Горная карусель»), «Царев сад» (80 000 кв. м на Болотном острове), земельные участки в Подмосковье.

Эти активы стоят свыше \$4 млрд, их более чем достаточно для создания девелоперской компании, которая вошла бы в пятерку крупнейших в стране, говорит управляющий проектами

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

«Тринфико проперти менеджмента» Артем Цогоев. Возможно, с точки зрения банка, их легче продать по отдельности, чем развивать, допускает он. А вот управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец согласен со Сбербанком. «Создать девелоперскую компанию на основе таких разноплановых проектов достаточно сложно», — считает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СЕРГЕЙ СОБЯНИН НАЧАЛ ЗЕМЛЕМЭРНЫЕ РАБОТЫ

Правительство Москвы передаст участки под застройку единому оператору

Как стало известно "Ъ", мэрия Москвы создает своего земельного оператора. Казенное предприятие "Управление подготовкой территорий" (УПТ) составит реестр участков, подлежащих застройке, и будет сдавать их девелоперам в аренду через аукционы, предварительно очистив от обременений и обеспечив коммуникациями. На первом этапе УПТ должно подготовить около 400 участков, а вообще через него может пройти более 3 тыс. площадок, стоимость которых оценивается в \$15 млрд.

О создании земельного оператора рассказал глава столичного стройкомплекса и вице-мэр Марат Хуснуллин. Он будет действовать в форме казенного предприятия (КП, вид унитарного предприятия, для совершения сделок с его имуществом требуется обязательное согласие собственника) в рамках департамента строительства, входящего в стройкомплекс.

КП "Управление подготовкой территорий" займется снятием обременений с земель, часть которых пойдет через торги под коммерческую застройку, уточнил глава департамента Андрей Бочкарев. Власти города намерены взять на себя подведение инженерных сетей на участки, предназначенные инвесторам, добавил он. Ранее мэр Сергей Собянин заявлял, что на подготовку площадок к застройке в 2011 году из бюджета планируется выделить 7 млрд руб. Источник в мэрии добавил, что помимо перечисленного УПТ может стать структурой, ответственной и за проведение самих земельных аукционов (перечень функций см. в таблице). По сути, УПТ станет главной структурой, с которой придется общаться московским застройщикам.

По данным Москомзема на июнь 2010 года, столица располагает около 108 тыс. га земли. Сейчас в городе можно застроить более 3 тыс. участков общей площадью почти 15 тыс. га,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

включая земли промзон, складов и инфраструктурных объектов, говорит один из бывших чиновников Москомзема. Рыночная стоимость этих площадок может варьироваться в диапазоне \$11-15 млрд, подсчитал управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. "Чтобы подготовить все эти участки к застройке, в лучшем случае потребуется не менее семи-десяти лет", — полагает он.

В этом году, рассказал Марат Хуснуллин, мэрия приступит к разработке проектов планировки 6,8 тыс. га промзон. Исходя из средних нормативов, заложенных в Градостроительный кодекс, на этих землях можно построить около 1 млрд кв. м различной недвижимости.

По словам господина Хуснуллина, на первом этапе УПТ планирует подготовить к застройке 400 участков. Не все "очищенные" земли будут выставлены на торги: часть участков отдадут под строительство социальных объектов, финансируемых в рамках адресной инвестпрограммы мэрии стоимостью 361,1 млрд руб.

О том, что столичные власти намерены возобновить земельные аукционы, "Ъ" сообщил 9 декабря 2010 года. Такие торги практиковались до 2007 года, но потом наступил почти трехлетний перерыв, говорит бывший сотрудник стройкомплекса: во-первых, чиновники пообещали продавать инвесторам права аренды на земли без обременений, а подготовка участков оказалась очень трудоемким делом, во-вторых, команда Юрия Лужкова намеренно приостановила распределение новых земель. Отсутствие торгов привело к тому, что застройщики перекупали инвестконтракты на вторичном рынке. Также сформировался целый пул компаний-посредников, занимавшихся снятием обременений с земель и подготовкой всей документации к застройке, говорит гендиректор "Пробизнес девелопмента" Дмитрий Ковальчук. По его словам, у таких компаний доход на вложенный капитал достигал 100%, что и привело к спекулятивным ценам на столичные земли. Отсутствие спекулятивной составляющей позволит девелоперам снизить затраты на строительство, возможно, на 25%, полагает заместитель гендиректора "Треста 1991" Татьяна Пальчикова.

"Иногда снятие с участков обременений занимает до двух лет, а затраты на это сопоставимы с себестоимостью строительства уже самого объекта", — говорит господин Бочкарев.

Зачастую при себестоимости строительства жилья в 36 тыс. руб. за 1 кв. м проведение сетей обходится в 26 тыс. руб. за 1 кв. м, добавляет президент ФСК "Лидер" Владимир Воронин. Каким образом при такой трудоемкости и затратах УПТ успеет в короткие сроки подготовить несколько сотен участков, в мэрии не пояснили.

Господин Собянин в очередной раз продемонстрировал, что строит городское управление по принципам федерального: УПТ, по сути, станет аналогом Фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС) Александра Бравермана, который распоряжается федеральными землями — продает на аукционах права на их аренду. По мнению госпожи



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

Пальчиковой, если УПТ получит право проводить аукционы, то наряду с РЖС может стать крупным продавцом госземель. По данным Счетной палаты на ноябрь 2010 года, РЖС управлял 165 участками федеральной земли общей площадью 3,8 тыс. га, фонд уже продал права аренды на 1,1 тыс. га.

"На недавнем аукционе фонда РЖС 4,8 га на юге Москвы права аренды были проданы за \$20 млн, что может стать индикатором при расчете городом стартовых цен своих земель", — отмечает директор по маркетингу группы "Пионер" Владимир Трибрат. Покупка прав на вторичном рынке может оказаться в два-три раза дороже, добавляет господин Ковалев. Сама аренда тоже подорожает: как сообщал "Ъ" 21 марта, мэр внес на рассмотрение депутатов Мосгордумы поправки к закону "О землепользовании в городе Москве", согласно которым арендные платежи предлагается рассчитывать исходя из рыночной стоимости участка, а не кадастровой, как в большинстве городов России.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

## Retail

### РЕКОРД ОТ ГАЛИЦКОГО

Ритейлер «Магнит» увеличил инвестиционный бюджет: вместо рекордных для российской розницы \$1,5 млрд он готовится потратить на развитие в этом году \$1,8 млрд и увеличить число своих магазинов на четверть

В этом году «Магнит», второй по выручке и первый по числу магазинов российский ритейлер, вложит в развитие около \$1,8 млрд, заявил гендиректор компании Сергей Галицкий на телефонной конференции. «Порядка 50% из них пойдет на строительство гипермаркетов, остальная часть будет поделена примерно в равных пропорциях между транспортом, распределительными центрами и открытием новых магазинов (дискаунтеров. — «Ведомости»)), — уточнил топ-менеджер.

На 31 декабря 2010 г. сеть «Магнит» включала 4002 дискаунтера, 51 супермаркет и два магазина формата «дрогери». В этом году компания, по словам Галицкого, может открыть около 800 дискаунтеров и 51-54 гипермаркета.

«Магнит» активно взялся за развитие и новой для себя концепции «дрогери» — магазины, торгующие косметикой, парфюмерией, бытовой химией и предметами гигиены. Первый магазин данного формата компания открыла в конце 2010 г. Площадь этих магазинов меньше, чем у традиционных дискаунтеров «Магнита» (так, первый «Магнит косметикс» занимает 150 кв. м), а ассортимент — около 3500 товарных позиций. «[Первые результаты по тестовым магазинам] очень хорошие, поэтому мы думаем, что сможем взять быстрый темп по открытиям», — пообещал Галицкий. До конца года «Магнит» планирует открыть не меньше 200 магазинов новой для себя концепции.

Чтобы профинансировать увеличенную инвестпрограмму, «Магнит» пойдет на увеличение долговой нагрузки до уровня 2 EBITDA, объявил Галицкий. До сих пор «Магнит» был консервативнее в заимствованиях. Прошлогодняя инвестпрограмма «Магнита» на \$1,2 млрд увеличила его долговую нагрузку с 0,09 EBITDA на конец 2009 г. до 1,38 EBITDA на конец 2010 г., подсчитала аналитик «Уралсиба» по долгам Надежда Мырсикова.

Зато увеличенные капвложения позволят ритейлеру значительно ускорить темпы роста продаж, считает Галицкий. В середине марта компания заявила, что ждет роста продаж на 49% в связи с изменением стратегии развития на более агрессивную. Предыдущий прогноз, подразумевавший инвестиции в \$1,5 млрд, составлял 36%.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

X5 ранее объявляла, что планирует потратить на развитие в 2011 г. 40 млрд руб. (около \$1,3 млрд). Из них около 22 млрд руб. пойдет на открытие новых магазинов — не менее 540 разных форматов. Еще примерно 12 млрд руб. придется на техобслуживание и реконструкцию магазинов, внедрение IT-технологий и 6 млрд руб. — на логистику и прочие расходы. X5 прогнозирует рост выручки в этом году примерно на 40%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## БРАТ ГУЦЕРИЕВА СТАЛ ВЛАДЕЛЬЦЕМ 15,5% АКЦИЙ "ПЕТРОВСКОГО ПАССАЖА"

Предприниматель Саит-Салам Гуцериев, брат крупного акционера "Русснефти", миллиардера Михаила Гуцериева, стал прямым владельцем 15,4830% ОАО "Петровский Пассаж", одного из старейших торговых учреждений Москвы, говорится в сообщении компании.

Ранее Гуцериев акциями "Петровского Пассажа" не владел.

Как говорится в отчете "Петровского пассажа" за четвертый квартал 2010 года, по состоянию на 7 февраля 2010 года 45,764% акций принадлежало ЗАО "Олд Стайл XXI", 19% - ЗАО "Промышленно-финансовая компания "БИН", 18,544% - ООО "Тэмпус", и 15,483% - генеральному директору пассажа и гендиректору ОАО "Русский уголь" Тахиру Матиеву. Гуцериеву, говорится в отчете, не принадлежали обыкновенные акции "Петровского Пассажа", однако он является 100-процентным владельцем ПФК "БИН".

Дата, в которую стало известно об изменении доли - 25 марта 2011 года. Основание для изменения доли - приобретение ценных бумаг.

Как стало известно 18 января текущего года, девелоперская компания ЗАО "Корпорация А.Н.Д." стала владельцем 45,764% обыкновенных акций ОАО "Петровский пассаж", став правопреемником прежнего акционера - ЗАО "Олд Стайл XXI" в результате его реорганизации в форме присоединения, говорится в материалах "Петровского пассажа". Ранее "Корпорация А.Н.Д." (также выступает девелопером и застройщиком торгово-развлекательного центра

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

"Калейдоскоп") не владела акциями пассажа. Изменения в лицевой счет компании внесены 11 января 2011 года.

Торговый комплекс "Петровский пассаж" открыт в 1906 году, его последняя реконструкция была проведена в начале 90-х годов. Большую часть торговых площадей "Петровского пассажа" арендует компания Bosco di Ciliegi.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

## Hotel

### МИЛЛИАРДЕР НЕ ДАЛ \$1 МЛРД

Американский миллиардер Рональд Лаудер так и не сделал крупные инвестиции в гостиничный бизнес Москвы. Как стало известно «Ведомостям», его доля в Гостиничной компании далека от контрольной

ОАО «Гостиничная компания» сейчас на 80% принадлежит правительству Москвы, а на 20% — Russia Real Estate Fund, подконтрольному американскому миллиардеру Рональду Лаудеру, рассказал «Ведомостям» источник, близкий к руководству компании. Эту информацию подтвердил чиновник мэрии Москвы.

О создании Гостиничной компании с уставным капиталом 62 млрд руб. было объявлено в конце 2009 г.; правительство Москвы должно было передать ей доли города в 15 гостиницах, включая «Россию» и «Москву», 38 800 кв. м в отеле «Ренессанс», ГУПы «Гостиница «Будапешт» и «Гостиница «Националь», гостиницы «Восход», «Саяны», «Кузьминки», «Алтай», «Турист», «Орехово», Учебно-трениговую гостиницу (по 100%), «Интур-ренессанс» (51%), гостиницу на Сретенке (50% «Мега-М»), «Байкал» (14,99%), «Метрополь» (30%), «Инфа-отель» (16%). Изначально все гостиничное имущество Москвы было оценено в 30,5 млрд руб., а инвестор Лаудер должен был предоставить более 31 млрд руб. живыми деньгами и таким образом получить 51% акций Гостиничной компании. Оплата должна была пройти до 16 декабря 2010 г., однако к сегодняшнему дню инвестор оплатил лишь 20% (получается около 12 млрд руб.) уставного капитала компании, говорят собеседники «Ведомостей». Представитель Гостиничной компании отказался это комментировать, поскольку вопрос относится к компетенции акционеров.

«Сейчас [в московскую мэрию] пришла другая команда. В результате решения по отдельным объектам так и остались в подвешенном состоянии», — говорит источник, близкий к руководству одной из гостиниц. Он обращает внимание на то, что на месте гостиницы «Россия» — одного из самых знаковых объектов Гостиничной компании — может быть построен парламентский центр, гостиница «Москва» стала яблоком раздора для акционеров, а «Националь» и «Будапешт» были в итоге преобразованы из ГУПов в ОАО и пока в капитал Гостиничной компании не внесены. «В такой ситуации вкладывать деньги достаточно рискованно» — так собеседник «Ведомостей» объясняет действия Лаудера. Без учета гостиниц «Москва» и «Россия» и тех активов, что еще не переданы Гостиничной компании, у нее остаются достаточно трудные

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

активы, которые требуют серьезных инвестиций и интересны далеко не каждому инвестору, считает старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. В самой Гостиничной компании с таким мнением не согласны. Общая рентабельность объектов, находящихся под управлением компании с конца 2009 г., увеличилась более чем на 340%, а чистая прибыль выросла с 21 млн до 129 млн руб., сообщил ее представитель «Ведомостям».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В МОСКВЕ ОТКРЫЛСЯ ПЕРВЫЙ КЛУБНЫЙ ОТЕЛЬ

Центр Международной Торговли открыл новый Клубный корпус гостиницы Crowne Plaza Moscow World Trade Centre, расположенной в непосредственной близости с ММДЦ «Москва-Сити».

Клубный корпус гостиницы Crowne Plaza Moscow WTC включает в себя 149 номеров премиум-класса с панорамными видами на Москва-реку, клубный Лаунж и фитнес-центр, рестораны и бары с современной русской и европейской кухней.

В церемонии открытия приняли участие президент Торгово-промышленной палаты РФ Сергей Катырин; президент компании InterContinental Hotels Group по региону Европа, Ближний Восток и Африка Кирк Кинселл; вице-президент Торгово-промышленной палаты РФ, председатель Совета директоров ОАО «Центр международной торговли» Владимир Страшко; генеральный директор ОАО «Центр международной торговли» Валерий Серов; председатель Комитета по туризму Москвы Сергей Шпилько.

«Клубный корпус добавит отелю новые конкурентные преимущества. Отныне это весьма важный адрес для бизнесменов во всем мире», - отметил Кирк Кинселл. Он также отметил неизменно высокий уровень обслуживания, который демонстрирует персонал Центра международной торговли.

Валерий Серов в своем выступлении сообщил, что «с открытием Клубного корпуса отеля, номерной фонд, находящийся под управлением ЦМТ, составит 1777 мест. Под брендом Crowne Plaza отныне будет эксплуатироваться 725 номеров».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

По его словам, «впервые вводится в эксплуатацию не секция, не этаж, а полностью клубный отель». «Полагаю, мы вправе гордиться своим новым объектом – несмотря на мировой финансовый кризис, сильно затронувший рынок коммерческой недвижимости, мы не только вовремя завершили строительство, но и сумели сэкономить значительную сумму от первоначальной сметы проекта», - отметил он.

Базовая стоимость стандартного номера в сутки будет составлять от 27 тысяч рублей без НДС. Стоимость номера-студии – от 50 тысяч рублей, и посольский номер обойдется гостям отеля в 120 тысяч рублей.

Инвестором проекта выступил Центр Международной Торговли. Объем инвестиций в клубный отель составили порядка 1,5 млрд. рублей. Сроки окупаемости инвестор оценивает в восемь лет.

Центр международной торговли Москвы (ЦМТ) – крупный многопрофильный бизнес-комплекс, расположенный в центре Москвы.

Единый архитектурный ансамбль общей площадью 278 000 кв.м. объединяет 3 офисных здания площадью 107 400 кв.м., Конгресс-центр площадью 5500 кв.м., отель Crowne Plaza Moscow WTC на 725 номеров (включая клубный корпус класса премиум на 149 номеров) и Апартамент-отель «Международная-2», автоматизированный многоуровневый паркинг на 2000 машино-мест.

Одним из стратегических направлений развития ОАО «Центр международной торговли» является создание региональной сети в наиболее динамично развивающихся регионах России. В апреле 2010 года открыт ЦМТ-Краснодар площадью 10260 кв.м. – один из крупнейших многофункциональных бизнес-комплексов в Южном Федеральном округе России.

Основным акционером ОАО «Центр международной торговли» является Торгово-промышленная палата Российской Федерации.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

## Regions

### «АДАМАНТ» ПОСТРОИТ ЕЩЕ ОДИН ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР НАД СТАНЦИЕЙ МЕТРО

Холдинг «Адамант» через полгода начнет строительство торгового комплекса, совмещенного с вестибюлем новой станции метро «Международная». Инвестиции в проект, по оценкам экспертов, могут составить до 100 млн долл., однако окупятся вложения не более чем за десять лет. «Международная» пополнит список из почти двух десятков ТЦ «Адаманта», расположенных в непосредственной близости от подземки. Параллельно с запуском новых проектов «Адамант» продолжает реструктуризацию холдинга.

Постановление правительства о проектировании и строительстве коммерческого объекта на участке площадью 0,8 га на пересечении улиц Бухарестской и Белы Куна было принято на прошлой неделе. Реализовывать проект будет холдинг «Адамант», в портфеле которого уже три десятка проектов торговых комплексов в Петербурге, из них половина — объекты над или в непосредственной близости от станций метро. Последние проекты — вестибюли «Звенигородской» и «Обводного канала».

Согласно планам инвестора многофункциональный комплекс площадью около 56 тыс. кв. м будет совмещен с наземным вестибюлем новой станции «Международная». Также в составе объекта запланированы торговая галерея, продовольственный супермаркет, многозальный кинотеатр, фитнес-центр, кафе и рестораны, офисные помещения. Предусмотрен встроенный паркинг на 540 мест. По словам председателя совета директоров УК «Адамант» Дилявера Меметова, строительные работы должны начаться через полгода, точный объем инвестиций в проект пока не определен. Завершить строительство планируется к открытию станции в 2012 году, говорит представитель компании.

По оценке руководителя отдела инвестиционного консалтинга Astera Александра Волошина, вложения составят до 100 млн долл. Максимальный срок окупаемости — десять лет, считает директор департамента коммерческой недвижимости LСMС Анастасия Балмочных. В Купчине пока невысокая обеспеченность современными торговыми объектами, поэтому комплекс будет востребован и получит большой поток покупателей не только из ближайшего окружения и пассажиров метро, но и из удаленных кварталов, считает менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев. Следующий объект в планах «Адаманта» — вестибюль «Бухарестской» площадью 65 тыс. кв. м.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

Параллельно с реализацией новых инвестпроектов «Адамант» продолжает оптимизацию структуры холдинга. Так, 23 марта УФАС по Санкт-Петербургу одобрило сразу две сделки. Первая — о присоединении к ООО «Адамант-Капитал» ООО «Международное 2». Несмотря на похожие названия, «Международное 2» не имеет отношения к проекту ТЦ над станцией, это существующая структура холдинга, отмечает Дилявер Меметов. Также УФАС удовлетворило ходатайство гибралтарской Delford products limited о приобретении 38,368% уставного капитала «Адамант-Капитала», что в совокупности составит 100% уставного капитала. Эта сделка также связана с оптимизацией подразделений холдинга, говорит Дилявер Меметов.

Часто перевод собственности на офшор предшествует появлению новых иностранных инвесторов в капитале, и в данном случае это не исключено, полагает начальник аналитического отдела «Ленмонтажстроя» Дмитрий Кумановский. Старший юрист юридической компании «Налоговик» Антон Кротин добавляет, что офшор является одним из классических способов корпоративной защиты бизнеса от недружественного поглощения, а также способом существенно сэкономить на налогах.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДВОРЕЦ ДЛЯ ОДНОГО

Партнером городской администрации по строительству на Васильевском острове Дворца искусств стоимостью 9,5 млрд руб. может стать структура венгерского девелопера TriGranit

Конкурс на реализацию на правах государственно-частного партнерства (ГЧП) проекта «Дворец искусств на Васильевском острове» был объявлен в декабре. Итоги предварительного отбора подведены 15 марта, сообщает комитет по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП). Поступила единственная заявка — от ЗАО «Инвест-строй». Конкурс признан несостоявшимся, но заявка соответствует требованиям предварительного отбора, по данным КИСП, до конца марта будет подготовлено решение о возможном заключении соглашения с этой компанией. Представитель «Инвест-строя» отказался от комментариев. По данным «СПАРК-Интерфакса», «Инвест-строй» принадлежит венгерскому «Евроинвесту». Компания, подавшая заявку, принадлежит венгерскому девелоперу TriGranit, сообщили в пресс-службе КИСП. Гендиректор TriGranit Management Rus Иштван Ловаш сообщил, что «Инвест-строй» действует в интересах

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта, № 34

TriGranit. От подробных комментариев он отказался до опубликования официального решения о выборе частного партнера.

Проект предполагает строительство на территории бывшего трамвайного парка, ограниченной Средним и Малым проспектами и 19-й и 24-й линиями ВО, концертного зала на 1500-1800 мест, выставочного комплекса (около 5300 кв. м), зала для проведения мероприятий (не менее 8500 кв. м), конференц-блока для проведения конгрессов и форумов (18 000 кв. м), а также телевизионного комплекса и парковки на 750-900 мест, говорится в конкурсной документации. Объем инвестиций — не менее 9,5 млрд руб., срок действия соглашения ГЧП — 11 лет. В течение этого срока инвестор будет эксплуатировать комплекс, и если не сможет полностью вернуть инвестиции, Смольный субсидирует недополученную сумму из городского бюджета.

В 2007 г. TriGranit договорился со Смольным о строительстве на Среднем проспекте многофункционального комплекса «Телефабрика». В 2009 г. проект этого комплекса представило градостроительному совету ЗАО «Санкт-Петербургский центр мультимедийных проектов (ЦММП) «Телеград», с акционерами которого TriGranit договорился о выкупе акции после согласования проекта.

Проект рассчитан примерно на 122 000 кв. м, из которых около 30 000 кв. м придется на офисы, остальное — гостиницы, объем инвестиций без учета дворца искусств — около \$122 млн, сообщил человек, близкий к «Телеграду». «Телеград» связан с «Инвест-строем», утверждает источник в Смольном. По данным «СПАРК-Интерфакса», «Телеград» на 51% принадлежит ООО «Соло» (бывший акционер банка «Санкт-Петербург»), а на 49% — американской «Интра коммюникейшенз, инк».

В Петербурге не хватает качественных концертных площадок, Дворец искусств с хорошей концепцией может окупиться быстро, считает Елена Игнатий, управляющий партнер GIA Priority. Скорее всего, проект заинтересовал инвестора возможностью войти в него на льготных условиях, в частности, получив земельный участок целевым назначением, добавляет она. Вместо такого количества гостиничных площадей логичнее построить апартаменты, добавляет эксперт.

◆ [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](#)