

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## Office / General

### Девелопер от государства

Банк ВТБ создает новую девелоперскую структуру. Она займется застройкой 1200 га земли на Рублево-Успенском шоссе, которые достались госбанку в зачет \$2,4 млрд долга от структур экс-сенатора Сергея Пугачева.

### Российские банки проявляют небывалую активность в открытии новых офисов

Это является индикатором выхода экономики из кризиса, считают эксперты.

### CRE Awards 2011: Make it smart!

В Москве 14 апреля в павильоне «Экспоцентра» состоялась Премия Commercial Real Estate Moscow Awards 2011.

## Retail

### Лев Хасис хочет перерезать "Ленту"

Экс-гендиректор X5 претендует на сеть гипермаркетов.

### X5 росла медленнее «Магнита»

X5 Retail Group (сети «Пятерочка», «Перекресток», «Карусель», «Копейка» и др.) отчиталась за 2010 год: крупнейший российский ритейлер рос медленнее основного конкурента «Магнита». Приоритетной задачей на 2011 год является органическое развитие, подтвердила X5.

### Metro Cash & Carry планирует построить гипермаркет в Смоленске стоимостью 20 млн евро

Российское подразделение Metro Cash & Carry планирует построить центр мелкооптовой торговли в Смоленске стоимостью около 20 млн евро.

### Пицца остается

Американская ресторанный группа Sbarro заверила, что ее предбанкротное состояние не помешает российскому партнеру группы увеличить темпы развития.

## Warehouse

Raven Russia отдал петербургский склад НОМОС-банку  
Британский инвестфонд Raven Russia передал один из своих объектов в районе Шушары НОМОС-банку.

## Hotel

### Московские отели стали в первом квартале 2011 г самыми дорогими в Европе

Стоимость проживания в гостиницах Москвы в первом квартале 2011 года оказалась самой высокой в Европе.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, N° 43

## Regions

### Москва ищет замену Рональду Лаудеру

Половину "Гостиничной компании" все-таки продадут.

### Фитнес вместо кино

Здание бывшего кинотеатра «Нарвский» может стать спортивным центром. На него претендует сеть Alex Fitness. Инвестиции в переоборудование оцениваются в \$3-6 млн.

### Stockmann сохранит магазин около Казанского собора в Петербурге

Финский концерн Stockmann решил не отказываться от своего первого в Петербурге магазина на Невском проспекте.

### Петербургские байкеры создают первый в России торгово-развлекательный технический центр

Один из старейших байкерских клубов России Werewolf MC планирует вместе с партнерами вложить более 300 млн руб. в создание в бывших корпусах завода «Красное знамя» тематического торгово-развлекательного технического центра.

### ГУП ТЭК выкупил половину БЦ на «Лесной»

Собственником половины вновь введенного бизнес-центра «Белоостровская 6» стало ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП ТЭК).

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

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## Offices / General

### ДЕВЕЛОПЕР ОТ ГОСУДАРСТВА

Банк ВТБ создает новую девелоперскую структуру. Она займется застройкой 1200 га земли на Рублево-Успенском шоссе, которые достались госбанку в зачет \$2,4 млрд долга от структур экс-сенатора Сергея Пугачева

О создании компании «ВТБ недвижимость» будет объявлено 18 апреля, говорится в сообщении госбанка. Новая структура будет заниматься инвестиционными проектами по реализации земель в Плещееве, ее возглавит старший вице-президент ВТБ Павел Косов. Связаться с ним вчера не удалось, а представитель ВТБ от комментариев отказался. По данным ЕГРЮЛ, ООО «ВТБ недвижимость» с уставным капиталом в 400 млн руб. было создано 8 апреля 2011 г. Участки в Плещееве (всего около 1200 га на Рублево-Успенском шоссе) достались ВТБ от компании «ОПК-девелопмент» бывшего сенатора Сергея Пугачева. Его структуры скупили земли в 2002-2003 гг. Их часть (347 га) находилась на территории колхоза «Ленинский луч». Представители колхоза узнали о продаже земли только в 2006 г. и тут же обратились в суд с требованием пересмотра сделок. Судебные разбирательства длились более четырех лет, а решения выносились как в пользу одной, так и другой стороны. Но пока шли суды, ОПК заложила земли в ВТБ под кредит в \$2,4 млрд (из расчета \$20 000 за сотку). В 2009 г. по кредиту наступил маржин-колл — и стороны подписали договор о досрочном погашении долга за счет передачи залога банку. Тогда предполагалось, что ОПК будет участвовать в застройке этой территории как девелопер, но в итоге компания вышла из проекта.

Проект «Плещеево» было решено выделить в отдельную структуру, так как ВТБ не девелопер, поэтому не мог сам развивать проект, объясняет источник, близкий к руководству ВТБ. По его словам, другие девелоперские активы в «ВТБ недвижимость» вносить не планируется. Уже решено, что председателем совета директоров новой компании будет адвокат Дмитрий Якубовский, утверждает собеседник «Ведомостей». Связаться с Якубовским вчера не удалось.

Что «ВТБ недвижимость» будет делать с «Плещеево», пока не ясно. ОПК планировала построить там около 1 млн кв. м недвижимости, включая элитный поселок «Грибаново». Представители ВТБ ранее рассказывали, что сократят объемы застройки примерно до 500 000 кв. м. Пока решена судьба только одного участка, для разработки проекта застройки остальной территории в течение месяца будет объявлен международный конкурс проектировщиков, говорит источник в ВТБ.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

У ВТБ уже есть несколько отдельных девелоперских структур — «ВТБ девелопмент» (проекты в Петербурге), контрольные пакеты в «Система-галс» и «ВТБ-арене» (реконструирует стадион «Динамо»).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## РОССИЙСКИЕ БАНКИ ПРОЯВЛЯЮТ НЕБЫВАЛУЮ АКТИВНОСТЬ В ОТКРЫТИИ НОВЫХ ОФИСОВ

Это является индикатором выхода экономики из кризиса, считают эксперты

Несмотря на то, что западные банки уходят из России, местным игрокам, по всей видимости, работается не так плохо. Консультанты по недвижимости в один голос утверждают, что компании банковского сектора сейчас активнее всех ищут помещения под открытие новых офисов. Это индикатор выхода экономики из кризиса, считают эксперты.

Похоже, российские банки всерьез озаботились вопросом расширения собственной розничной сети, поиском новых помещений под свои штаб-квартиры, бэк-офисы и колл-центры. По словам консультантов по недвижимости, компании финансового сектора сейчас являются самой активной категорией арендаторов.

По данным компании Penny Lane Realty, при общем увеличении спроса на аренду помещений стрит-ритейла, самое большое число запросов поступает от банков - 35% от общего числа. По мнению директора департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, именно они, наряду с общепитом и продуктовыми ритейлерами, будут формировать спрос до конца года и буквально расхватывать удачные предложения. "Даже такая "неповоротливая" структура, как Сбербанк, которая раньше принимала решения об аренде помещения по полгода, теперь делает это значительно быстрее - за месяц-полтора", - заметил Алексей Могила. Вероятно, это связано с желанием расширить розничную сеть и с жестким дефицитом качественных помещений в главных торговых коридорах Москвы. По подсчетам Penny Lane Realty - таковых свободно всего 5%. Также свою роль играет и рост арендных ставок - с начала года они успели подняться на 30%, и эксперты прогнозируют дальнейший рост.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

По данным компании RRG, сейчас розничные отделения банков занимают почти 12% помещений в основных торговых коридорах в центре Москвы, а также у станций метро. Большой процент - только у заведений общепита, сейчас ими занято 24% помещений.

## Штаб-квартиры и бэк-офисы

В плане спроса на аренду офисных помещений под штаб-квартиры, бэк-офисы и колл-центры банки также лидируют, отмечают в Colliers International. "Эта тенденция получила активное развитие во втором полугодии 2010 г. и сохранилась в начале 2011 г.", - подчеркивают в компании. При этом характерно, что банки ищут и арендуют довольно большие площади. В частности, в 1 квартале 2011 года "Российский банк развития" снял целиком бизнес-центр "Прогресс" общей площадью около 7 тыс. кв.м. Свое решение о переезде в офис большей площади банк объясняет "активным развитием операций". А "Кредит Европа банк" арендовал почти 7,5 тыс. кв. м. в бизнес-центре Diamond Hall. "Поиском новых офисных помещений занимаются и другие крупные банки", - знают в Colliers.

И действительно, с начала года в СМИ периодически появляется информация о том, что та или иная кредитная организация озабочена поиском офиса. В частности, бизнес-центр для собственных нужд площадью около 20 тыс. кв. м в этом году планирует купить "Райффайзенбанк". Кроме того, поиском нового здания для размещения головного офиса сейчас занимается одна из дочерних структур Внешторгбанка. Компании требуется площадь в 35- 40 тыс. кв. м. У Сбербанка есть планы строительства нового центрального офиса, эту информацию подтверждал его глава Герман Греф. По его словам, подходящего участка в Москве компания пока не нашла. Кроме того, есть информация о том, что возможность аренды или покупки нового офиса изучает Россельхозбанк.

По мнению экспертов, все это дает положительный сигнал о нынешнем состоянии экономики. "Именно активность банков является индикатором того, что российская экономика возвращается в нормальное русло, - считает Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International в России. - Надо полагать, что если банк задумается о том, где ему "сидеть", значит, его дела идут на поправку".

## Проще уйти

Напомним, что "оживление" российских банков происходит на фоне исхода из страны крупных

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

западных игроков финансового сектора. Как ранее писал RB.ru, Barclays и HSBC закрывают операции в России. В феврале этого года, группа Barclays объявила о намерении продать "Барклайс банк". Она сфокусируется на предоставлении банковских услуг через свое инвестиционное подразделение Barclays Capital.

По слухам, HSBC делает то же самое. Причина имеет комплексный характер: последствия финансового кризиса, низкие процентные ставки, ведущие к снижению прибыли, и стремление государства обеспечить банковским гигантам ВТБ и Сбербанку лидерство в отрасли.

В прошлом году из России ушли голландский Rabobank и испанский Santander, а бельгийский KBC Groep NV и Swedbank AB сократили свои операции в России, сославшись на жесткую конкуренцию.

◆ [RB.ru](http://RB.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## CRE AWARDS 2011: MAKE IT SMART!

В Москве 14 апреля в павильоне «Экспоцентра» состоялась Премия Commercial Real Estate Moscow Awards 2011. В этот раз Премия собрала под одной крышей около 600 участников из 232 компаний. Девизом мероприятия стал слоган Make it smart!

Слоган каждой Премии символизирует актуальные задачи, стоящие перед бизнес сообществом в каждый конкретный год. В посткризисный период, в период когда бизнес приходит в себя, намного важнее сконцентрироваться на тактических ежедневных задачах, решение которых приведет компании к победам.

Как отметил гендиректор ИД «Импресс Медиа» Дэвид Тзор, открывая торжественную церемонию, задача игроков рынка сегодня заключается в том, чтобы вернуться к основным истокам любой компании: профессионализму, профессионализму и профессионализму. «CRE Awards с каждым годом становится все более профессиональнее - в основном благодаря работе жюри. Они очень требовательно и очень тщательно делают свою работу при поддержке PriceWaterhouseCoopers», - сказал Дэвид Тзор. Он отметил, что в этом году премию спонсировали 37 компаний, и поблагодарил их за доверие.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

За минувший год было построено 42 объекта коммерческой недвижимости, 22 из которых стали финалистами CRE Moscow Awards 2011. Около 400 участников рынка, членов жюри, рассматривали объекты со всех сторон, чтобы выявить лучших из лучших.

В категории «Гостиничная недвижимость» победил отель Renaissance Moscow Monarch Centre. В категории «Многофункциональный комплекс» золотой кирпич достался МФК «Summit». Лучшим логистическим комплексом в категории «Складской комплекс» стал «ПНК-Чехов» 2-я очередь.

В категории «Торговая недвижимость», номинации «Малый торговый центр» выиграл ТРЦ «ВиВа!», а ТРЦ «Речной» стал лучшим «Средним торговым центром» в категории «Торговая недвижимость». Лучшим крупным торговым центром признан ТРЦ Vegas. В категории «Офисная недвижимость» в номинации «Бизнес-центр класса Б» победителем стал бизнес «Парк Гринвуд». В номинации «Бизнес-центр класса А» победил офисный центр «Marr Plaza».

В категории «Сделка года» лучшей сделкой признана продажа портфеля недвижимости группы Horus.

Лучшим консультантом в этом году стала компания Jones Lang LaSalle, а лучшим девелопером признана компания Crocus Group. Персоной года по итогам голосования 1300 человек стал старший вице-президент компании Hines в России Ли Тимминс. Новая номинация «Управляющая компания года» стала успешной для Sawatzky Property Management. Эта компания и стала победительницей.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## Retail

### ЛЕВ ХАСИС ХОЧЕТ ПЕРЕРЕЗАТЬ "ЛЕНТУ"

Экс-гендиректор X5 претендует на сеть гипермаркетов

Лев Хасис всего месяц назад ушел с поста гендиректора X5 Retail Group, но уже готов вернуться в розничный бизнес: как стало известно "Ъ", менеджер предложил конфликтующим владельцам петербургской сети "Лента" Августу Мейеру (40,6% сети) и фондам "ВТБ Капитал" и TPG Capital (30,8%) продать ему и неназванным инвесторам до 51% сети за \$1,2 млрд.

О том, что Лев Хасис интересуется покупкой "Ленты", "Ъ" рассказал миноритарий сети. По его словам, бизнесмен заинтересован выкупить 25-51%, исходя из оценки всей сети в \$2,4 млрд. Переговоры находятся в начальной стадии: озвучено индикативное предложение и проведены встречи с представителями двух крупнейших акционеров — Августом Мейером и фондами "ВТБ Капитал" и TPG Capital (30,8%). Идет "обсуждение сделки", но никаких обязывающих документов не подписано, уточнил другой источник. Переговоры также подтвердил представитель одного из фондов. Лев Хасис и представитель фондов от комментариев отказались. Связаться с Августом Мейером вчера не удалось.

Собственных средств на выкуп "Ленты" господину Хасису будет недостаточно — он предполагает привлечь финансовых инвесторов, говорит участник переговоров. На посту гендиректора X5 он получал ежегодно около \$4 млн зарплаты и бонуса, а принадлежащие ему пакеты в X5 (1,8%) и "Трансаэро" (6,48%) стоили вчера на бирже около \$230 млн. Вчера господин Хасис подчеркнул, что пакет в X5 продавать не станет.

"Привлечь инвесторов на более чем \$1 млрд — фантастическая задача", — считает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. По его мнению, финансировать такую сделку согласились бы только профильные игроки, у которых есть активы в ритейле. Совладелец "Ленты" говорит, что господин Хасис не называл имена потенциальных инвесторов. Ранее источник в "Альфа-групп" рассказывал, что после ухода из X5 Лев Хасис не сможет занимать руководящие посты в крупнейших продуктовых сетях. Это не является препятствием в возможной сделке с "Лентой", так как она к таковым не относится, заверил вчера собеседник, близкий к X5.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

Сеть "Лента" (управляется ООО "Лента", принадлежащим 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%). По итогам 2010 года "Лента" является шестым по выручке продуктовым ритейлером в России.

Август Мейер и консорциум "ВТБ Капитала" и TPG почти год спорят в судах о том, кто должен управлять "Лентой": на должность гендиректора сети претендуют два менеджера — ставленник фондов Ян Дуннинг и поддерживаемый господином Мейером Сергей Ющенко. Сейчас фактически сеть работает без управляющего. С начала года, чтобы разрешить конфликт, инвесторы пытаются выкупить доли друг друга: 2 марта Август Мейер предлагал ВТБ и TPG продать 30,8% "Ленты", а фонды в ответ предложили устроить аукцион, в рамках которого каждая из сторон будет иметь возможность выкупить долю оппонента в сети. Нанятый Августом Мейером инвестбанк "Ренессанс Капитал" оценил "Ленту" в \$2,6 млрд после вычета долга в размере \$300 млн, а фонды предлагали начать аукцион со стартовой цены \$2 млрд (см. "Ъ" от 28 марта).

Лев Хасис не первый сторонний инвестор, готовый примирить акционеров "Ленты". В начале марта один из совладельцев "Ленты" рассказывал, что ВТБ обсуждал продажу своей доли в сети и долей нескольких миноритариев (в сумме более 50% сети) с "Нафтой Москва" Сулеймана Керимова и X5 Retail Group (контролируется "Альфа-групп"). Предложение в адрес фондов делал также владелец "Седьмого континента" Александр Занадворов, рассказал вчера источник в его окружении, — бизнесмен оценивал 100% сети в \$2 млрд. Источник, близкий к Александру Занадворову, говорит, что его предложение отклонили после появления оферты Льва Хасиса.

Сделка со Львом Хасисом рассматривается как один из вариантов выхода из конфликта, говорит миноритарий "Ленты". Он уверен, что, несмотря на наличие предложения от бывшего главы X5, Август Мейер и консорциум "ВТБ Капитала" и TPG продолжают переговоры по выкупу долей в "Ленте" друг у друга.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## X5 РОСЛА МЕДЛЕННЕЕ «МАГНИТА»

X5 Retail Group (сети «Пятерочка», «Перекресток», «Карусель», «Копейка» и др.) отчиталась за 2010 год: крупнейший российский ритейлер рос медленнее основного конкурента «Магнита». Приоритетной задачей на 2011 год является органическое развитие, подтвердила X5.

Чистая выручка X5 Retail Group по МСФО в 2010 году увеличилась на 24%, до 342,58 млрд руб., или на 29%, до \$11,28 млрд. Чистая прибыль выросла на 64%, до \$271 млн (маржа чистой прибыли составила 2,4%), EBITDA — на 15%, до \$844 млн (рентабельность по EBITDA — 7,5%). Гендиректор X5 Андрей Гусев, слова которого приведены в пресс-релизе, утверждает, что компания выполнила свой прогноз по выручке.

Результаты X5 оказались примерно на уровне консенсус-прогноза аналитиков, сообщает «Интерфакс»: они прогнозировали, что выручка компании вырастет до \$11,26 млрд, EBITDA — \$876,6 млн, чистая прибыль — до \$272,7 млн.

Главный конкурент «Магнит» рос быстрее (см. таблицу): его выручка за год повысилась на 39,1% в рублях и на 45,3% в долларах, а чистая прибыль хотя и выросла только на 21,3%, но дала гораздо более высокую маржу, чем у X5,— 4,3%. При этом, открыв самостоятельно 827 магазинов, «Магнит» значительно превзошел в органическом росте X5, открывшую всего 437 магазинов.

За первый квартал 2011 года чистая розничная выручка X5 составила \$3,826 млрд.

На 31 марта 2011 года под управлением компании находилось 2545 магазинов в России и на Украине, в том числе 1472 «мягких дискаунтера» «Пятерочка», 303 супермаркета «Перекресток», 71 гипермаркет «Карусель», а также 47 магазинов «у дома» и 652 приобретенных магазина «Копейка» (включая 45, уже ребрендированных в «Пятерочку»). Число франчайзинговых магазинов на территории России составляло 690.

«Альфа-групп» контролирует 47,9% X5 Retail Group, основатели «Пятерочки» — 19,9%, менеджмент компании — 1,8%, казначейские GDR — 0,1%, в свободном обращении находятся 30,3% акций в форме GDR. Капитализация на Лондонской бирже на 13.00 мск снизилась на 3%, до \$10,8 млрд.

Долг X5 на 31 декабря составил \$3,685 млрд против \$1,944 млрд годом ранее. Увеличение долговой нагрузки связано со сделкой по покупке «Копейки», отмечается в сообщении X5.

Господин Гусев отметил, что X5 удерживала рост цен в магазинах «значительно ниже уровня продуктовой инфляции в стране», но это «оказало давление на валовую маржу и показатель

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

ЕБИТДА». В 2010 году цены в магазинах X5 выросли в среднем на 8,7%, в то время как продукты питания в целом по стране подорожали на 12,9%.

Приоритетной задачей на 2011 год является реализация плана органического развития, отметил господин Гусев. Капзатраты на органический рост в 2010 году составили \$458 млн, или 14 млрд руб., что ниже запланированного показателя в 18 млрд руб. Как сообщал "Ъ" 6 апреля, Андрей Гусев объявил ключевым сотрудникам, что крупные слияния и поглощения внутри страны компанию больше не интересуют.

«Строгая финансовая дисциплина остается важным элементом нашей стратегии. Мы будем тщательно контролировать капитальные затраты, операционные расходы и работать над повышением эффективности управления рабочим капиталом и максимизацией операционного денежного потока», — цитируется господин Гусев в пресс-релизе. Денежный поток X5 от операционной деятельности составил в 2010 году \$378 млн по сравнению с \$734 млн годом ранее: снижение показателя компания объясняет влиянием закона о торговле, который вступил в силу в 2010 году. Новый закон, в частности, регулирует отношения между ритейлерами и поставщиками, в том числе сроки платежей за поставки товаров. «Мы не отреагировали достаточно быстро, и влияние на оборотный капитал было значительнее, чем предполагалось ранее», — отмечается в сообщении X5.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## METRO CASH & CARRY ПЛАНИРУЕТ ПОСТРОИТЬ ГИПЕРМАРКЕТ В СМОЛЕНСКЕ СТОИМОСТЬЮ 20 МЛН ЕВРО

Российское подразделение Metro Cash & Carry планирует построить центр мелкооптовой торговли в Смоленске стоимостью около 20 млн евро, говорится в сообщении компании.

Соглашение по проекту строительства нового ТЦ руководство компании и областной администрации подписали 24 марта.

Общая площадь магазина составит 9,8 тыс. кв.м., в том числе торговая площадь - 5,8 тыс. кв.м., ассортимент - около 25 тыс. наименований продовольственных и непродовольственных товаров.

Строительство одного торгового центра Metro Cash & Carry занимает в среднем 6 месяцев. После оформления прав на земельный участок в Смоленске начнется работа по изысканиям,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

проектированию, экспертизе и получению необходимых исходно-разрешительных документов, отмечается в сообщении ритейлера.

Компания продолжает подбор земельных участков для строительства будущих центров мелкооптовой торговли. По всей России на данный момент открыто 58 гипермаркетов в 39 регионах.

Как сообщалось, Metro C&C также планирует открыть торговый комплекс в Краснодаре и рассматривает возможность строительства еще одного объекта в Новороссийске. Кроме того, в сентябре прошлого года компания, администрация Краснодарского края и городские власти Сочи подписали соглашение по строительству гипермаркета в Сочи, в который ритейлер планирует инвестировать более 34 млн евро. При этом инвестиции в каждый новый магазин Metro C&C обычно составляют около 20 млн евро.

Metro Cash & Carry обслуживает представителей малого и среднего бизнеса, ее клиентами являются предприятия сектора HoReCa (отели, рестораны, кафе), розничные предприятия, другие юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Metro Cash & Carry представлена в 30 странах, где работают около 680 центров мелкооптовой торговли. В 2010 году объем продаж компании достиг 31 млрд евро. Metro C&C входит в состав немецкой Metro Group.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПИЦЦА ОСТАЕТСЯ

Американская ресторанный группа Sbarro заверила, что ее предбанкротное состояние не помешает российскому партнеру группы увеличить темпы развития

Sbarro Inc., подавшая в начале апреля заявление о защите от кредиторов согласно главе 11 Кодекса США о банкротстве, намерена провести реструктуризацию долгов без ущерба для своего крупнейшего франчайзи — российской сети «Сбарро», сообщил «Ведомостям» главный исполнительный директор Sbarro Inc. Николас Макгрейн. По его словам, компания хочет до середины лета конвертировать примерно \$200 млн из своего \$375-миллионного долга в акционерный капитал. «Когда мы выйдем из процесса банкротства, половина компании будет принадлежать существующим акционерам (основной — компания MidOcean Partners) и половина — кредиторам, крупнейший из которых инвестиционная группа Ares», — заявил Макгрейн.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

Состояние, в котором оказалась сеть фастфуда, Макгрейн объясняет кризисом. «В США около 80% ресторанов Sbarro расположены в торговых центрах, и в период рецессии, когда безработица увеличилась до 10%, посещаемость центров резко упала, и вместе с ней — наши доходы», — объяснил он. Рост цен на продовольственные товары снизил рентабельность сети и к концу 2010 г. «долг оказался слишком большим на фоне доходов», отметил Макгрейн. По итогам девяти месяцев 2010 г. чистый убыток компании составил \$29,3 млн при выручке \$239 млн.

Бизнес российского франчайзи сети, по его словам, не пострадает в ходе реструктуризации, поскольку у «Г.Р.М. Планета гостеприимства», которая управляет сетью «Сбарро» в России, «нет финансовых отношений с Sbarro Inc., кроме платы за использование бренда» (ее размер стороны не раскрывают). Российская сеть, объединяющая 115 ресторанов, крупнейший франчайзи Sbarro в мире, ежегодно открывает до 20 новых ресторанов и в этом году продолжит развиваться, уточнил Макгрейн.

В этом году «Планета» откроет более 50 ресторанов «Сбарро», в следующем — еще около 100, включая субфранчайзинговые, сказала представитель «Планеты гостеприимства» Карина Погосова. По ее словам, кроме точек в фудкортах торговых центров компания намерена активно развивать отдельно стоящие рестораны. Она объяснила, что кризис, подкосивший американскую Sbarro, заставил российского франчайзи оптимизировать издержки, перейти на более высокотехнологичное оборудование для экономии расходов. В 2010 г. выручка российской сети «Сбарро» превысила \$100 млн, в 2011-м может увеличиться до более чем \$120 млн, добавила Погосова.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## Warehouse

### RAVEN RUSSIA ОТДАЛ ПЕТЕРБУРГСКИЙ СКЛАД НОМОС-БАНКУ

Британский инвестфонд Raven Russia передал один из своих объектов в районе Шушары Ленинградской области НОМОС-банку, говорится в отчетности компании за 2010 год. Речь идет об АКМ Logistics, который британцы выкупили в 2008 году у Venture Investments & Yield Management Андрея Якунина, сына президента РЖД Владимира Якунина. В кризис НОМОС-банк потребовал досрочного погашения кредита в 44 млн долл. — британцы расплатились объектом с землей.

Согласно отчету Raven Russia, передача залогового актива НОМОС-банку завершилась в августе прошлого года. Помимо построенной первой очереди складского комплекса площадью 63,4 тыс. кв. м кредиторы отошли права на 32,8 га в Шушарах и энергокомплекс. Ранее заявлялось о возможности продажи залога с торгов для погашения долга. Комментарий по текущей ситуации с активом в НОМОС-банке получить не удалось.

По словам заместителя директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Венеры Лаухиной, АКМ Logistics является одним из наиболее успешных проектов на рынке. «Заполняемость первой очереди проекта на сегодняшний день составляет порядка 70%», — утверждает она. Среди арендаторов — компании Orcla, Scania и другие.

В то же время теперь уже бывший владелец объекта отзывается об АКМ не столь лестно. Решение расплатиться с кредитором недвижимостью в Raven Russia объясняют низкой доходностью склада в Шушарах. Актив не способен генерировать прибыль, достаточную для обслуживания кредита, отмечает девелопер. Доход от построенной первой очереди директор Penny Lane Realty Saint Petersburg Павел Пикалев оценивает в 4 млн долл. в год, при полной заполненности арендаторами — до 6,5 млн долл.

Кредит в НОМОС-банке на строительство второй очереди АКМ Logistics был взят еще в 2007 году, до вхождения Raven Russia в проект, структурой Андрея Якунина. Купив построенную первую очередь, британцы получили и кредитные обязательства перед банком. В кризис объект оказался не в состоянии обслуживать долг, и в 2009 году НОМОС-банк обратился в суд для досрочного взыскания средств. По мнению г-на Пикалева, текущая стоимость уже построенного объекта составляет около 60 млн долл., что вполне покрывает долг по нему.

Несмотря на потерю одного российского актива, британцы не теряют оптимизма: текущий портфель Raven Russia включает 11 действующих объектов площадью 975 тыс. кв. м, один на

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

стадии строительства и три проекта вторых очередей (совокупно 87 га). Помимо этого компания контролирует 299 га в регионах России и Белоруссии (Минск). Текущий чистый арендный доход компании составляет 96,6 млн долл. в год, а на стадии переговоров находятся соглашения еще на 17,5 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## Hotel

### МОСКОВСКИЕ ОТЕЛИ СТАЛИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2011 Г САМЫМИ ДОРОГИМИ В ЕВРОПЕ

Стоимость проживания в гостиницах Москвы в первом квартале 2011 года оказалась самой высокой в Европе, сообщается в исследовании Hotel Price Radar, проведенном немецкой компанией HRS.

Средняя стоимость проживание в гостиницах Москвы выросла в течение первого квартала 2011 года примерно на 15,4% и составила почти 150 евро. Следом за московскими отелями идут гостиницы в Цюрихе (141 евро), Осло (129 евро) и Стокгольме (123 евро).

Самым доступным европейским городом с точки зрения цен на гостиницы признана Прага. Здесь средняя цена номера осталась на прошлогоднем уровне и составила 55 евро.

Доступными остаются отели и в Афинах, несмотря на 20%-й рост цен, по сравнению с первым кварталом 2010 года. Средняя цена на проживание в отелях столицы Греции составила около 72,4 евро.

Цены на лондонские отели выросли на 12,8% и составили в среднем 117,7 евро.

Самым доступным направлением в мире в первом квартале 2011 года стала столица Малайзии, где средняя стоимость проживания в отелях составила около 52,5 евро.

HRS представляет собой систему онлайн-бронирования отелей для деловых и индивидуальных туристов на основе базы данных, состоящей из более чем 250 тысяч отелей различных ценовых категорий по всему миру.

◆ [РИА новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## МОСКВА ИЩЕТ ЗАМЕНУ РОНАЛЬДУ ЛАУДЕРУ

Половину "Гостиничной компании" все-таки продадут

Мэрия Москвы будет искать замену парфюмерному магнату Рональду Лаудеру, так и не выкупившему у города 51% ОАО "Гостиничная компания", владеющего реконструируемым отелем "Москва" и участком под снесенной гостиницей "Россия". Бизнесмен окончательно выходит из проекта: в понедельник его представитель покинул совет директоров компании.

В начале этой недели на внеочередном собрании акционеров ОАО "Гостиничная компания" (ГК; общий номерной фонд около 4,87 тыс.) был избран новый совет директоров, сообщили "Ъ" в ГК. В него не вошел Чарльз Ботт, представлявший в совете интересы одного из акционеров ОАО — Russia Real Estate Fund LP, принадлежащей совладельцу косметической группы Estee Lauder Рональду Лаудеру. При этом в новом совете директоров свои посты сохранили представители "Элтитьюд Менеджмент" — гендиректор московского представительства этой компании Татьяна Башмакова и финансовый директор Александр Ильичев (ранее работали в "Нафте Москва" Сулеймана Керимова) и еще два топ-менеджера Елена Коровина и Ирина Павликова. "Элтитьюд" являлась консультантом мэрии и господина Лаудера по созданию СП на базе ОАО ГК. В ГК выход господина Ботта из совета директоров не комментируют. Источник "Ъ", близкий к "Элтитьюд", говорит, что изменение в совете директоров ОАО связано с изменением структуры акционеров компании. Вчера связаться с представителем господина Лаудера не удалось.

Рональд Лаудер стал совладельцем ГК в конце 2009 года. Тогда планировалось, что миллиардер внесет в уставный капитал ГК 31,7 млрд руб., получив взамен 51% акций компании. Со своей стороны мэрия Москвы должна была стать владельцем 49% ОАО, пообещав передать на ее баланс принадлежащие городу пакеты акций 15 отелей, среди которых "Националь", "Будапешт", 49% ОАО "Декмос" (на балансе строящаяся гостиница "Москва"), а также участок под снесенной гостиницей "Россия". Но господин Лаудер внес только около 5 млрд руб., и сейчас его доля составляет 20% ОАО, говорит источник "Ъ", близкий к акционерам компании. По словам другого источника "Ъ", господин Лаудер решил выйти из состава акционеров ГК. Это связано с тем, что бизнесмен, согласившись стать партнером мэрии по ГК, рассчитывал реализовать девелоперский проект на месте снесенной "России". Но сейчас город рассматривает возможность передачи этого актива с баланса ОАО в федеральную собственность, поэтому Рональд Лаудер решил пересмотреть свои планы, пояснил собеседник "Ъ" в столичной мэрии. Кроме того, город вопреки обещаниям до сих пор не передал на баланс

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

ОАО "Националь" и "Будапешт". По словам собеседника "Ъ", сейчас мэрия ищет механизмы возврата Рональду Лаудеру средств, внесенных им в ГК. "Это может быть продажа уже имеющихся активов, например, принадлежащие городу 49% акций ОАО "Декмос",— добавил он.

Топ-менеджмент ГК рассчитывал, что часть инвестиций Рональда Лаудера пойдут на реконструкцию части входящих в ГК отелей уровня три звезды и покупку новых объектов в регионах. Но если господин Лаудер выйдет из ГК, то компании придется искать новых партнеров. "Не исключено, что это будут профильные инвесторы, которые заинтересованы в расширении своего отельного бизнеса в России",— отмечает один из собеседников "Ъ". По его словам, присутствие в новом совете директоров представителей "Элтитьюд" не случайно: они продолжают консультировать основного акционера по дальнейшему развитию компании. Это подтверждает источник "Ъ", близкий к "Элтитьюд".

Кроме того, в новом совете директоров ГК произошли технические изменения. Экс-главу департамента имущества Москвы (ДИГМ) Владимира Силкина (сейчас префект САО), его бывшего заместителя по ДИГМ Игоря Игнатова и экс-заместителя руководителя Москонтроля Евгения Дридзе заменили глава столичного комитета по туризму Сергей Шпилько, заместитель главы ДИГМ Константин Песоцкий и замначальники трех управлений этого ведомства Андрей Березин, Юрий Кудряшов, Владимир Погребенко. Выбрать председателя совета директоров планируется уже в эту пятницу.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

## Regions

### ФИТНЕС ВМЕСТО КИНО

Здание бывшего кинотеатра «Нарвский» может стать спортивным центром. На него претендует сеть Alex Fitness. Инвестиции в переоборудование оцениваются в \$3-6 млн

X5 Retail Group ведет переговоры о передаче помещения бывшего кинотеатра «Нарвский» площадью 3600 кв. м на бульваре Новаторов, 32, в аренду или собственность инвесторам, сообщил Александр Павлов, гендиректор Северо-Западного филиала ритейлера. Кинотеатр «Нарвский» был построен в 1966 г., не работает с 2006 г., когда его купило ООО «Агроторг» (сеть «Пятерочка»). Среди претендентов, по словам Павлова, сеть Alex Fitness и другие компании, которые он не называет. О переговорах известно чиновнику петербургской администрации.

Топ-менеджер и специалист отдела развития Alex Fitness подтвердили, что ведут переговоры об аренде помещения бывшего кинотеатра. Сеть включает девять клубов в Петербурге и пять — в Москве. Alex Fitness — единственный реальный претендент, утверждает один из них. Интерес к объекту проявляли также First Family Fitness и Fitness House. Здание в хорошем месте, но в очень плохом состоянии, поэтому компания без особого энтузиазма относится к перспективе открыть там фитнес-центр, говорит Алексей Фурсов, президент холдинга «Евразия» (сеть из 17 клубов Fitness House). В объект надо будет вложить, по его оценкам, не меньше \$3 млн.

X5 предлагала в аренду весь комплекс за 1,5 млн руб. в месяц с возможностью торга, утверждает Денис Горев, директор по развитию ООО «Успех» (управляет двумя клубами First Family Fitness). Великолепное место, отличный район, но легче с нуля построить фитнес-центр, чем реконструировать это помещение, так как нарушены все коммуникации, нет электричества, уверен он. Центр такой площади должен быть с бассейном, тогда надо инвестировать 160-180 млн руб. Менеджер Alex Fitness оценивает инвестиции минимум в \$5 млн.

X5 рассматривала возможность размещения в бывшем кинотеатре магазина «Пятерочка», но администрация запретила менять назначение объекта на торговлю, рассказывает Павлов. По его словам, администрация Кировского района дала разрешение на организацию спортивно-досугового центра. «Спортивный клуб — не наш профиль деятельности, кроме того, здание

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

долго не эксплуатировалось и требует серьезного капремонта и, соответственно, существенных затрат», — признает Павлов. По его словам, компания ищет оптимальный вариант использования объекта. В прошлую субботу совет ветеранов Кировского района обратился к вице-губернатору Людмиле Косткиной с предложением создать в здании «Нарвского» Дворец ветеранов. [Старые кинотеатры потенциально интересны всем фитнес-операторам из-за своей площади, которая явно мала для торгового центра или современного кинотеатра, говорит Роман Евстратов, заместитель директора департамента «Colliers International Санкт-Петербург». Однако вопросы вызывает, по его словам, техническое соответствие помещения под бассейн.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## STOCKMANN СОХРАНИТ МАГАЗИН ОКОЛО КАЗАНСКОГО СОБОРА В ПЕТЕРБУРГЕ

Финский концерн Stockmann решил не отказываться от своего первого в Петербурге магазина на Невском проспекте. Объект площадью 800 кв. м, расположенный около Казанского собора, был закрыт в ноябре 2010 года после запуска на главной магистрали города самого крупного в России универмага Stockmann площадью 20 тыс. кв. м в составе комплекса «Невский центр». Эксперты были уверены, что финны не будут развивать два магазина на одной улице, однако Stockmann пообещал открыть закрытый универмаг в обновленном виде в августе 2011 года.

Как рассказал вице-президент Stockmann Майса Романайнен, магазин по адресу: Невский проспект, 25, планировалось открыть еще в марте, однако поиск наиболее удачного формата продолжается. Создание гастронома на этой площадке исключено, говорит топ-менеджер: скорее всего она будет использоваться для продажи одежды и товаров для дома. По словам г-на Романайнена, компания самостоятельно ищет варианты использования помещения. [Однако, по данным одного из участников рынка, консультантом выступает Colliers International. В Colliers эту информацию не подтверждают.](#)

Трудности с подбором функции для магазина аналитики рынка торговой недвижимости объясняют серьезными проблемами с планировкой помещения. По их данным, провести реконструкцию мешают охранные обязательства, так как здание является памятником архитектуры. Арендную ставку для Stockmann эксперты оценивают на уровне 4—5 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц, минимальные затраты на ремонт — 500 долл. за квадрат.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

Решение остаться в уже привычном для покупателей месте логично для Stockmann, считает менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев. Там высокие пешеходные и транспортные потоки, добавляет он. «Наличие на этой же улице более масштабного универмага Stockmann на конкурентоспособность данного магазина не повлияет», — уверена директор департамента стрит-ритейла NAI Becar в Санкт-Петербурге Марина Федорова. В то же время руководитель отдела по работе с клиентами Astera Вера Бойкова считает, что скорее всего площади будут сданы другому оператору, так как размещение на одной улице сразу двух магазинов едва ли целесообразно.

В России сейчас действуют семь универмагов Stockmann, их доля в общем объеме продаж концерна в 2010 году достигла порядка 17% (177 млн евро).

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПЕТЕРБУРГСКИЕ БАЙКЕРЫ СОЗДАЮТ ПЕРВЫЙ В РОССИИ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Один из старейших байкерских клубов России Werewolf MC планирует вместе с партнерами вложить более 300 млн руб. в создание в бывших корпусах завода «Красное знамя» тематического торгово-развлекательного технического центра. В составе проекта запланированы шоу-румы товаров для активного и экстремального отдыха, мастерские, клубы, бары и выставочные залы. Рассчитывать на окупаемость вложений быстрее чем за 10—12 лет не стоит, полагают эксперты.

«Актив-Центр» может занять около 15 тыс. кв. м в бывших производственных корпусах завода «Красное знамя» в Петроградском районе, сообщили РБК daily в NAI Becar (эта компания занималась разработкой концепции проекта). В ноябре прошлого года была заключена сделка по аренде одного здания площадью 2 тыс. кв. м между Werewolf MC и собственником — компанией «Русторг». В феврале этого года в здании уже открылся клуб-хаус мотоклуба, говорит президент Werewolf MC Михаил Некрасов. В составе первой очереди готовятся к запуску в мае представительство мотоциклов Indian, магазин запчастей и аксессуаров, сервисная зона, ресторан, танцевальный и бильярдный клубы, тату-салон и бутик-хостел.

Всего предполагается три этапа проекта, в комплексе должны разместиться магазины мототехники, катеров, снаряжения для дайвинга, туризма, сервисные мастерские, выставочные залы, концертные площадки. Появится здесь стилизованная улица Байкер-стрит с кафе и

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

ресторанами, трасса для тест-драйвов, стоянка и пивоварня. «Промышленный характер объекта идеально соответствует новой тематике: высокие потолки, большие площади, кирпичные стены, бетонный пол, удаленность от жилых кварталов, которая позволит проводить даже шумные мероприятия», — отмечает директор департамента брокериджа NAI Весар в Петербурге Наталия Черейская.

Пока в проект вкладывались только собственные средства Werewolf MC, сумма не озвучивается, говорит Михаил Некрасов. Общая стоимость реализации концепции во всем комплексе зданий завода (четыре объекта, соединенные между собой) оценивается в 312,3 млн руб., средства будут привлекаться со стороны частных инвесторов, говорит он. Расчетная окупаемость вложений — не более трех лет, подчеркивает Михаил Некрасов.

Похожих проектов в Петербурге еще не было, поэтому как минимум первое время комплекс будет вызывать большой интерес, сможет притянуть посетителей со всего города, полагают эксперты рынка. В данной локации реализация классического торгового проекта вряд ли была бы успешна из-за небольшой арендопригодной площади, удаленности от метро и низкой плотности населения, подчеркивает старший консультант отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle Владислав Николаев. Между тем центр рассчитан не на широкую аудиторию, и окупаемость возможна только в течение 10—12 лет, полагает руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. [«Сугубо «профильные» арендаторы не смогут платить высокие арендные ставки, соответственно, экономический эффект пока неочевиден»](#), — подчеркивает заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Всеволод Щербаков.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ГУП ТЭК ВЫКУПИЛ ПОЛОВИНУ БЦ НА «ЛЕСНОЙ»

Собственником половины вновь введенного бизнес-центра «Белоостровская 6» стало ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП ТЭК).

Предприятие выкупило чуть более 5,2 тыс. кв. м в недавно достроенном бизнес-центре на Белоостровской улице в Петербурге. Объект позиционируется управляющей компанией в классе В+. Он возведен на земельном участке площадью 1,3 тыс. кв. м недалеко от станции метро «Лесная», в районе пересечения Большого Сампсониевского проспекта с Кантемировской и Белоостровской улицами. [«Объект находится в зоне развивающегося офисного кластера, формирование которого в ближайшее время будет продолжаться»](#), — отмечает директор

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-15 апреля, № 43

департамента инвестиций компании Colliers International SPb Владимир Сергунин. Рядом уже действуют несколько бизнес-центров различной категории – «Выборгская застава», «Авантаж», «Ильич», «Белый остров», «Радуга» и др.

Общая площадь здания составляет 10,5 тыс., арендопригодная – 9,3 тыс. кв. м. Таким образом, ГУП ТЭК стал владельцем чуть более половины офисных площадей в левом крыле здания, с 1 по 10 этаж.

Как рассказала CRE вице-президент по продажам и управлению недвижимостью ООО «Соло» (управляющая компания) Людмила Тэор, переговоры с ГУП ТЭК начались в мае 2010 года. Предварительный договор был подписан в ноябре 2010-го, а основной – сразу после оформления объекта в собственность, в марте этого года.

Условия сделки не разглашаются, но, как уточнила г-жа Тэор, цена была рыночной на период начала переговоров. По подсчетам директора департамента брокериджа компании NAI Becar SPb Наталии Черейской, сумма сделки могла составить 420 млн рублей. Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова оценивает ее в чуть меньшую сумму – в пределах \$9-10 млн. «Исходя из того, что выкуплена половина здания, мы оцениваем сумму приобретения из расчета 65-70 тыс. рублей за кв. м», – говорит г-н Сергунин. Покупка офисных площадей, по его словам, сегодня востребована, но пока это единичные примеры в силу малого количества ликвидного предложения на рынке. «В основном, заинтересованность в покупке демонстрируют небольшие российские компании», – утверждает он.

Сейчас помещения в бизнес-центре предлагаются по 80-85 тыс. рублей за кв. м.

По информации УК, на сегодняшний день вакантными остаются помещения общей площадью 3090 кв. м. Офисы продаются блоками от 140 «квадратов». «Мы ведем переговоры о продаже оставшихся площадей с несколькими крупными отечественными и зарубежными компаниями. В основном наши клиенты рассматривают покупку помещений для нужд собственного бизнеса, однако мы ведем переговоры и с несколькими инвесторами, которые рассматривают покупку площадей для последующей сдачи в аренду», – рассказал CRE директор по продажам и маркетингу ООО «Соло» Ян Свояволя.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)