

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Office / General

"Система-Галс" будет строить транспортный терминал в "Москва-Сити"

Девелоперская компания "Система-Галс" приобрела контрольный пакет акций инвестора строительства транспортного терминала в ММДЦ "Москва-Сити" - голландскую компанию Citer Invest B.V.

Retail

Новые книги от Мамута

Александр Мамут на этой неделе может сделать HMV предложение о покупке книжной сети Waterstone's за 35 млн фунтов стерлингов (\$57,8 млн), сообщает Financial Times.

Samsung возвращается на Тверскую

Как стало известно РБК daily, компания Samsung Electronics до конца года откроет магазин в многофункциональном комплексе Summit — бывшей гостинице «Минск».

Новые объекты DVI Group будут открыты под брендом «КомсоМОЛЛ»

Компания DVI Group представляет федеральную сеть торгово-развлекательных комплексов, объединенных единым брендом - новые проекты компании будут открыты под брендом «КомсоМОЛЛ».

Regions

Битва за дворец

Компания, считающая себя арендатором дворца великого князя Михаила Михайловича Романова, пытается в суде оспорить его продажу.

Непрактичное здание

Центральный офис Росбанка на Северо-Западе может покинуть здание, которое Смольный планирует продать.

Весар продает бизнес-центр в Петербурге

NAI Весар подготовит к продаже бизнес-центр, расположенный в бывших заводских корпусах на улице Большой Зелениной, 24, в Петроградском районе Петербурга.

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

26 апреля, № 45

Offices / General

"СИСТЕМА-ГАЛС" БУДЕТ СТРОИТЬ ТРАНСПОРТНЫЙ ТЕРМИНАЛ В "МОСКВА-СИТИ"

Девелоперская компания "Система-Галс" приобрела контрольный пакет акций инвестора строительства транспортного терминала в ММДЦ "Москва-Сити" - голландскую компанию Citer Invest B.V., говорится в сообщении компании.

В нем уточняется, что "дочка" девелопера (Capra Investments Limited) приобрела 50% плюс одну акцию инвестора.

Площадь транспортного терминала в "Москва-Сити" должна составить 228 тысяч квадратных метров. Он будет объединять автобусные остановки, стоянки такси, пункты аренды автотранспорта и прямой выход на станцию метро "Международная".

Кроме того, терминал включит в себя перроны, с которых будут отправляться скоростные электрички в аэропорты "Шереметьево" и "Внуково", гостиницу класса "люкс" и две офисные башни.

В конце февраля власти Москвы продлили срок строительства терминального комплекса на 11-м участке ММДЦ на четыре года - до 2015 года.

Ранее исполнительный директор Citer Invest Сергей Тарханов рассказывал, что в течение восьми месяцев транспортный терминал в "Москва-Сити" находился в "замороженном" состоянии. В конце 2009 года девелопер сообщил, что ему удалось договориться с бельгийским агентством Ipra об экспортном финансировании, но строительство так и не возобновилось.

В марте 2011 года президент управляющей компании "Москва-Сити" - ОАО "Сити" - Андрей Лукьянов рассказал РИА Новости, что у транспортного терминала может появиться новый инвестор, уточнив, что, скорее всего, им станет ВТБ.

"Система-Галс" работает на рынке недвижимости России и СНГ с 1994 года. Основным акционером девелопера является банк ВТБ, чья доля в компании достигает 51,24%. Менеджменту компании принадлежит 3,3% акций, в свободном обращении находится 17,86%. Еще по 13,8% акций девелопера владеют офшоры Blairwood Limited и Stoneflower Limited.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Retail

НОВЫЕ КНИГИ ОТ МАМУТА

Александр Мамут на этой неделе может сделать HMV предложение о покупке книжной сети Waterstone's за 35 млн фунтов стерлингов (\$57,8 млн), сообщает Financial Times.

Поначалу аналитики оценивали Waterstone's в 50-75 млн фунтов (\$82,6-124 млн). Но продажа необходима HMV, чтобы сократить долговое бремя. Чистый долг компании превышает 130 млн фунтов; в январе она предупредила, что может нарушить ковенанты по банковскому долгу. В апреле кредиторы согласились продлить срок их действия с 30 апреля до 2 июля.

HMV владеет сетью из 600 магазинов по продаже музыки, фильмов, компьютерных игр и книг, сейчас пытается диверсифицировать бизнес за счет продажи мобильных телефонов, планшетников и др. Но проигрывает конкуренцию интернет-магазинам. HMV решила закрыть 60 магазинов, чтобы сократить расходы. Однако аналитики рассматривают продажу Waterstone's и канадского подразделения как оптимальную возможность быстро привлечь средства. Nomura консультирует HMV по стратегическим вариантам функционирования этих двух подразделений.

Мамут — близкий друг основателя Waterstone's Тима Уотерстоуна, отмечает FT, он уже владеет 6% акций HMV. Он уже занимался книжным бизнесом, в России он основал сеть «Букбери», но в 2009 г. она обанкротилась. Сейчас Мамут проводит анализ деятельности Waterstone's, чтобы сформулировать свое предложение, пишет газета.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

SAMSUNG ВОЗВРАЩАЕТСЯ НА ТВЕРСКУЮ

Как стало известно РБК daily, компания Samsung Electronics до конца года откроет магазин в многофункциональном комплексе Summit — бывшей гостинице «Минск». Производитель электроники арендовал в комплексе 850 кв. м, на которых расположится магазин с новой для России интерактивной концепцией. Это уже второе «пришествие» корейцев на Тверскую: до

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

кризиса Samsung управляла целой торговой галереей в начале улицы, однако в 2009 году от нее пришлось отказаться из-за высоких ставок аренды.

Об открытии нового флагманского магазина Samsung на Тверской, 22 РБК daily рассказал источник в консалтинговой компании. Информацию подтвердил эксклюзивный агент по сдаче в аренду торговой галереи МФК Summit «Магазин магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis» и руководитель пресс-службы российского представительства Samsung Марат Ракаев.

По информации РБК daily, Samsung займет 850 кв. м на первом этаже комплекса, построенного УК «Уникор» Бориса Иванишвили. Арендная ставка не раскрывается. По оценке директора департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, эти помещения обойдутся Samsung в 1,3—1,5 тыс. долл. за 1 кв. м в год, то есть до 1,3 млн долл. за магазин.

Из-за высокой цены аренды площадей на Тверской Samsung в кризис закрыла свой первый магазин в центре Москвы. Галерея площадью 1,77 тыс. кв. м занимала четыре этажа в здании на Тверской, 9/17, ныне арендуемом магазином «Сказка». Корейцы съехали с Тверской в начале 2009 года из-за того, что объем продаж не покрывал арендную ставку. По данным консультантов, ставка аренды в этом здании находится в диапазоне 1—1,5 тыс. долл. за 1 кв. м, таким образом галерея могла стоить Samsung до 2,7 млн долл. в год. Содержать имиджевый проект в кризис компания посчитала нецелесообразным.

«Галерея была сфокусирована на выставочный формат, — объясняет г-н Ракаев. — Тогда мы хотели поднять узнаваемость бренда. Сейчас же цель нового магазина — продать, но в интересном формате, который пока в России не реализован». По словам собеседника РБК daily, в здании Summit откроется магазин в формате retail experience — «с интерактивом и технологичными штуками». В мире подобных магазинов Samsung открыто менее десятка, в том числе в Сеуле, Лондоне и Нью-Йорке.

Предполагается, что торговая часть Summit откроется к осени этого года. Помимо Samsung площади в бывшем «Минске» займет отделение Сбербанка в новом формате (1,6 тыс. кв. м) и ресторан Chili's (550 кв. м). «Сейчас в стадии завершения находятся переговоры с известной продуктовой сетью, которая также откроется в совершенно новом для себя и покупателей виде», — добавляет руководитель направления торговые центры компании «Магазин магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis» Виктория Дидович. Название потенциального продуктового «якоря» в компании не раскрывают.

По словам консультантов, продуктовый магазин должен занять около 1,8 тыс. кв. м на цокольном этаже здания. «Ставка там должна быть в районе 700—800 долл. за 1 кв. м», — замечает г-н Могила. Он предполагает, что арендовать площади в центре Москвы может ритейлер высокой ценовой категории формата «Азбуки вкуса». Генеральный директор «Азбуки вкуса» Владимир Садовин рассказал РБК daily, что сеть действительно вела переговоры с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Summit, но отказалась от аренды этих площадей. По данным РБК daily, их может занять «Зеленый перекресток» X5 Retail Group. Источник в компании подтвердил факт переговоров, но подчеркнул, что решение пока не принято.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ DVI GROUP БУДУТ ОТКРЫТЫ ПОД БРЕНДОМ «КОМСОМОЛЛ»

Компания DVI Group представляет федеральную сеть торгово-развлекательных комплексов, объединенных единым брендом - новые проекты компании будут открыты под брендом «КомсоМОЛЛ».

Под сетевым брендом компания представляет четыре торговых комплекса: торгово-развлекательный комплекс «КомсоМОЛЛ» в Екатеринбурге (67 000 м²), новый проект в Волгограде (104 000 м²), а также два новых объекта в Иркутске (75 000 м²) и Тюмени (97 900 м²).

В текущем году компания приобрела новый проект в г. Иркутске, увеличив суммарную площадь управляемых площадей до 370 м кв. В связи с ростом количества проектов принято решение о развитии всей сети под единым брендом «КомсоМОЛЛ», ранее известном только как название объекта компании в Екатеринбурге. С 2011 года все новые объекты торгово-развлекательного назначения будут развиваться под одним сетевым названием.

По словам президента DVI Group Вячеслава Каминского, 2010 год стал для компании годом стабилизации и качественных изменений. «Мы приняли решение о стандартизации всех бизнес-процессов по сетевому принципу, отказавшись от ряда проектов в пользу г. Иркутска и г. Тюмени. Мы пересмотрели статус отдельных проектов, что позволило консолидировать активы компании на одной цели – на развитии сети «КомсоМОЛЛ», - отметил Вячеслав Каминский.

Торгово-развлекательный комплекс «КомсоМОЛЛ» в Екатеринбурге стал самым крупным действующим объектом компании, сегодня он на 80% заполнен сетевыми арендаторами.

Торговый комплекс в Волгограде откроет посетителям свои двери в октябре текущего года. Новый объект компании также станет самым крупным торгово-развлекательным комплексом, расположенным в географическом центре города.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Свои показатели компания удерживает благодаря сотрудничеству со Сбербанком России. Общий объем предоставленных средств в 2010 году составил более 3,1 млрд. рублей.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Regions

БИТВА ЗА ДВОРЕЦ

Компания, считающая себя арендатором дворца великого князя Михаила Михайловича Романова, пытается в суде оспорить его продажу

ООО «Комплекс Адмиралтейская 8» 11 апреля подало в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти иск к Фонду имущества и КУГИ, сообщается на сайте суда. Компания требует признать незаконными торги по продаже дворца великого князя Михаила Михайловича Романова, говорится в материалах суда. Рассмотрение иска назначено на 9 июня.

Фонд имущества продал дворец на Адмиралтейской набережной, 8, в конце февраля по начальной цене в 520 млн руб. Победителем торгов, в которых участвовало два претендента, стало ООО «Дворец великого князя Михаила Михайловича Романова». Здание является памятником федерального значения. До 2049 г. его арендует ООО «Северо-Западная финансовая группа» (СЗФГ), ставка — 3,3 млн руб. в месяц. И покупатель здания, и его арендатор контролируются совладельцем «Метаксима», «Пикалевской соды», а также Сясьского ЦБК Александром Бронштейном, рассказывали после торгов два близких к Бронштейну источника.

В 2009 г. СЗФГ заключила договор переуступки прав аренды с ООО «Комплекс Адмиралтейская 8», а с начала 2010 г. пытается через суд вернуть себе право пользования помещениями дворца и выселить субарендатора. В октябре суд отказал СЗФГ, но компания выиграла дело в феврале этого года во второй инстанции, говорится на сайте суда. Дело рассматривает кассационная инстанция.

«Комплекс Адмиралтейская 8» мотивирует требование отменить результаты торгов по двум основаниям: он утверждает, что охранный обязательство на памятник не было согласовано с Росохранкультурой, а в материалах к торгам фонд не указал информацию, что право аренды объекта было заложено в банке, рассказывает представитель Фонда имущества Алина Куберская. Это подтвердил источник, близкий к «Комплексу Адмиралтейская 8», отказавшийся от подробных комментариев.

После разграничения в прошлом году полномочий на памятники между городом и федерацией этот объект был передан в собственность города и все полномочия по надзору за охраной и содержанием памятника перешли к КГИОП, объясняет Куберская. А информация о залоге права аренды не была указана, поскольку на торги было выставлено само здание, обременение в виде залога права аренды не имеет никакого отношения к предмету торгов, добавляет она.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Иск не имеет судебных перспектив, из него не следует, что действия Фонда имущества нанесли какой-либо ущерб интересам «Комплекса Адмиралтейская 8», говорит источник, близкий к ООО «Дворец великого князя Михаила Михайловича Романова», привлеченному к делу третьим лицом. Гендиректор СЗФГ Михаил Малахов не подтвердил и не опроверг факт заклада в банк договора аренды. Банк ни одна из сторон не называет.

Обременение прав аренды не является существенным обстоятельством при продаже объекта недвижимости, считает партнер юрфирмы «Григорьев и партнеры» Александр Григорьев. Иск к Фонду имущества, скорее всего, вызван желанием втянуть СЗФГ в длительный судебный конфликт, полагает юрист.

Связаться с гендиректорами «Комплекса Адмиралтейская 8» Алексеем Востриковым и «Дворца великого князя Михаила Михайловича Романова» Мавлидой Аминовой не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕПРАКТИЧНОЕ ЗДАНИЕ

Центральный офис Росбанка на Северо-Западе может покинуть здание, которое Смольный планирует продать

Здания на канале Грибоедова, 13, где расположен офис северо-западного филиала Росбанка, будет недостаточно, чтобы вместить всех сотрудников банка после его объединения с BSGV в июле этого года, заявил вчера первый зампред правления Росбанка Марк-Эммануэль Вивес.

Северо-западный филиал — крупнейшее региональное представительство Росбанка, у него более 1000 сотрудников, 22 отделения в Петербурге и 25 — в регионах. В петербургском филиале BSGV около 240 сотрудников. Сокращать персонал после интеграции не планируется, заявил Вивес.

Здание Общества взаимного кредита в 2000 г. арендовала до 2043 г. дочерняя компания Росбанка — ООО «Торговый дом «Дружба-универсал» за 3,1 млн руб. в месяц. Площадь — 4146 кв. м. У здания прекрасное расположение, но для работы оно не практично, филиалу объединенного банка придется подыскать новые помещения, считает Вивес.

В феврале права собственности на здание через суд добились городские власти. Пресс-секретарь КУГИ Ольга Барашкина тогда говорила, что объект будет выставлен на торги в 2011 г. От планов реализовать объект город не отказывается, сообщил вчера чиновник Смольного, не называя сроков. В пресс-службе Росбанка говорят, что решение об участии в торгах не принято. Росбанку потребуется до 5000 кв. м в центре, где все площади в основном уже заняты, считает

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 апреля, № 45

Игорь Горский, управляющий партнер АРИН. Но ради такого клиента арендодатели смогут пойти на разрыв существующих договоров и выплату премий, добавляет эксперт

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЕСАР ПРОДАЕТ БИЗНЕС-ЦЕНТР В ПЕТЕРБУРГЕ

NAI Весар подготовит к продаже бизнес-центр, расположенный в бывших заводских корпусах на улице Большой Зелениной, 24, в Петроградском районе Петербурга. Стоимость объекта установлена в 350 млн руб., к осени 2011 года он будет на 99% заполнен арендаторами, обещают в компании. Хотя на рынке больше популярны лоты, которые не требуют инвестиций после покупки, желающие приобрести объект найдутся, поскольку расположение привлекательно для дальнейшего развития офисной, торговой и жилой функции.

Собственником объекта является ООО «Бизнес-центр «Зеленина, 24», владелец компании — физическое лицо, говорит генеральный директор Сергей Варнаков. Общая площадь объекта — 11,5 тыс. кв. м, занято под офисы около 70%. В компании рассчитывают, что комплекс удастся продать в существующем виде, не вкладывая средства в ремонт оставшихся площадей. В случае необходимости проведения работ директор департамента инвестиций «Colliers International Санкт-Петербург» Владимир Сергунин оценивает их стоимость в 100—300 долл. за 1 кв. м.

Комплекс заполнен арендаторами на 69%, после ремонтных работ доходность объекта вырастет на 20%, заполняемость — до 99% к концу третьего квартала 2011 года, говорит директор департамента управления объектами NAI Весар в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис. Средние арендные ставки — 600—800 руб. за 1 кв. м в месяц. По мнению специалистов NAI Весар, при необходимости комплекс можно развить и перепрофилировать под бизнес-центр класса В, многофункциональный центр или жилье высокого класса. Желающие приобрести объект будут, цена рыночная, но срок экспозиции будет достаточно продолжительным, говорит руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. «Больше популярны объекты, в которые уже не нужно ничего вкладывать», — поясняет эксперт. Разумным альтернативным вариантом использования комплекса Владимир Сергунин считает жилую функцию.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)