

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, N° 53

Office / General

Акционер обнаружился

Владелец бизнес-центров Gas Field в Москве и «Грифон» (7000 кв. м) в Санкт-Петербурге — норвежский фонд Storm Real Estate — оказался акционером Eastern Property Holdings (EPH), инвестирующей в российский рынок недвижимости.

Деньги на стройку

«Сбербанк-лизинг» планирует потратить в этом году на сделки с недвижимостью около \$1 млрд. Компания уже закрыла крупнейшую на этом рынке сделку с торговым центром в Уфе на 3 млрд руб.

"ДС Девелопмент" встал в уголь

Искандар Махмудов может купить долю в компании.

Сергей Калинин переходит в «Систему Галс»

В начале июня гендиректор KR Properties Сергей Калинин начнет работу в девелоперской компании «Система-Галс».

Retail

Ритейлер Carrefour променял Россию на Грузию

Торговая сеть Carrefour, вторая по обороту в мире после американской Wal-Mart, до конца 2011 года хочет открыть первый магазин в Грузии.

Первый российский аутлет-центр откроется в ноябре

В ноябре 2011 года рядом с городом Котельники откроется первый российский аутлет-центр - Outlet Village Belaya Dacha. Общая площадь торгового комплекса составляет 38 тыс. кв.м.

«Акварель» в Волгограде будет готова в 2012 году

Строители торгового центра «Акварель» в Волгограде приступили к монтажу металлоконструкций на фундаменте, сообщили на презентации ТЦ в руководстве компании «Иммошан», являющейся девелопером проекта.

В Краснодаре построят восьмиэтажный торговый центр

Российская строительная компания начала демонтировать здание кинотеатра «Горизонт» в Краснодаре, на месте которого планирует построить восьмиэтажный ТРЦ.

Hotel

«Асторию» не покупают

Назначенные на завтра торги по продаже здания отеля «Астория» не состоятся — желающих приобрести памятник архитектуры за 2,18 млрд руб. не нашлось.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, N° 53

Элитный объект «Системы-Галс» в Сочи перешел в управление к швейцарцам

Девелоперская компания «Система-Галс», подконтрольная ВТБ, подписала договор со швейцарской Swissotel Hotels & Resorts на управление бывшим пансионатом «Камелия» в Сочи.

Росреестр проявил неспортивный интерес к земле "Системы-Галс"

Regions

Кофейный синдром

Сети кофеен строят планы расширения, несмотря на дорожающую аренду помещений

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

24-25 мая, № 53

Offices / General

АКЦИОНЕР ОБНАРУЖИЛСЯ

Владелец бизнес-центров Gas Field в Москве и «Грифон» (7000 кв. м) в Санкт-Петербурге — норвежский фонд Storm Real Estate — оказался акционером Eastern Property Holdings (EPH), инвестирующей в российский рынок недвижимости. Как говорится в сообщении фонда, ему принадлежит около 10% EPH — он скупил пакет на открытом рынке за шесть месяцев. Во сколько ему обошелся пакет, фонд не раскрыл. Вчера этот пакет на Швейцарской бирже стоил \$15,4 млн.

Новый акционер уже потребовал внести в повестку общего ежегодного собрания акционеров (пройдет 21 июня) ряд пунктов — в частности, о проведении переоценки портфеля компании, а также о разъяснении по выдаче кредита третьим лицам и выплате вознаграждений по результатам ряда сделок. Storm Real Estate также хочет, чтобы большинство в совете директоров занимали независимые члены. Сейчас два из четырех директоров аффилированы с Valartis International (ей принадлежит 40,5% EPH).

Получить комментарии Valartis International не удалось.

EPH специализируется на инвестициях в недвижимость в России. Ей принадлежат офисные комплексы «Берлинский дом», «Женевский дом», 50% компании «Инконика», специализирующейся на строительстве парковок в Москве. В начале февраля EPH заявила о том, что продаст 90% долей в «Берлинском доме» и «Женевском доме» неназванной компании, специализирующейся на недвижимости. Два консультанта рынка считают, что это внутренняя сделка, а покупателем станут аффилированные с EPH структуры.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕНЬГИ НА СТРОЙКУ

«Сбербанк-лизинг» планирует потратить в этом году на сделки с недвижимостью около \$1 млрд. Компания уже закрыла крупнейшую на этом рынке сделку с торговым центром в Уфе на 3 млрд руб.

«Сбербанк-лизинг» (100% принадлежит Сбербанку) провел крупнейшую на российском рынке сделку по лизингу недвижимости с торговым комплексом «Центральный» (48 000 кв. м) в Уфе, сообщила вице-президент «дочки» госбанка Мария Шагурина. Договор с девелопером проекта — ГК «Башинвест» — заключен на 10 лет, сумма превысила 3 млрд руб. Это значит, что

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

комплекс на это время перейдет в собственность «Сбербанк-лизинга», а «Башинвест» будет этот объект у него арендовать. Через 10 лет ТЦ вернется в собственность девелопера.

В проект было инвестировано, по словам председателя совета директоров ГК «Башинвест» Василия Пеганова, 2,2 млрд руб. собственных и заемных средств, а сегодняшняя рыночная стоимость объекта — около 4 млрд руб. Полученные от «Сбербанк-лизинга» деньги пойдут в том числе и на рефинансирование кредита перед Бинбанком, добавил он.

Плюсы лизинга в том, что кредитор получает объект в собственность и таким образом снижает свои риски, объясняет гендиректор «Сбербанк-лизинга» Дмитрий Зотов. Девелоперы же благодаря этой схеме получают доступ к длинным деньгам, добавляет Шагурина. По ее словам, если лизинг недвижимости может проходить сроком до 10-15 лет, то кредиты в большинстве случаев выдаются сроком до семи лет.

Опрошенные «Ведомостями» участники рынка не слышали о более крупных сделках в этом сегменте. По их словам, лизинг недвижимости в России пока не развит. Причина — в отсутствии лизинговых компаний, имеющих доступ к длинным и дешевым деньгам, объясняет руководитель проектов департамента оценки бизнеса и инвестиционных проектов «НЭО центра» Алексей Шумкин. По его словам, сегодня девелоперы начинают постепенно «оживать» после кризиса, а банки еще не готовы кредитовать их в докризисных объемах, поэтому лизинг может быть очень востребован и может стать главным конкурентом строительных кредитов.

Есть сделки по лизингу недвижимости и у «ВТБ-лизинга», сказал представитель компании. Раскрыть их он отказался, сославшись на конфиденциальность.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДС ДЕВЕЛОПМЕНТ" ВСТАЛ В УГОЛЬ

Искандар Махмудов может купить долю в компании

Совладельцами компании "ДС Девелопмент", выделенного из группы "Дон-строй" строителя коммерческой недвижимости, могут стать бизнесмены Искандар Махмудов и Андрей Бокарев. По оценкам экспертов, за 20% девелопера они заплатят основателям "Дон-строя" Максиму Блажке и Дмитрию Зеленову примерно \$220 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

Владельцы "Трансмашхолдинга" и "Кузбассразрезугля" — Искандар Махмудов и Андрей Бокарев — ведут переговоры о покупке 20% бизнеса "ДС Девелопмент", сообщило вчера вечером агентство Reuters со ссылкой на источники, близкие к сделке. По данным агентства, предварительные договоренности между сторонами были достигнуты 20 мая.

Источник "Ъ", близкий к руководству "ДС Девелопмент", утверждает, что господа Махмудов и Бокарев — только одни из претендентов. Гендиректор "ДС Девелопмент" Иван Ситников от комментариев отказался, связаться с представителями "Трансмашхолдинга" и "Кузбассразрезугля" вчера не удалось. О крупных инвестициях их владельцев в недвижимость до сих пор не было известно.

По оценкам управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева и директора департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, весь бизнес "ДС Девелопмент" стоит около \$1,1 млрд.

ООО "ДС Девелопмент" было создано в рамках реорганизации бизнеса группы "Дон-строй" как структура, занимающаяся строительством коммерческой недвижимости. Портфель проектов — 1,5 млн кв. м. Владеет в Москве торговым центром "Щука" (около 100 тыс. кв. м), офисным комплексом Nordstar Tower (147 тыс. кв. м), торгово-офисным центром "Оружейный" около станции метро "Маяковская" (около 150 тыс. кв. м; заморожен на высокой стадии готовности), торговым центром "Звенигородский" в районе Третьего транспортного кольца (более 300 тыс. кв. м), торговым центром "На Беговой" (20 тыс. кв. м) и торговым центром "Сокольники" (25 тыс. кв. м). По данным "СПАРК-Интерфакса", компания на паритетных началах принадлежит Максиму Блажке и Дмитрию Зеленову.

О том, что владельцы собираются продать до 25% "ДС Девелопмент", "Ъ" сообщал 20 апреля. Деньги нужны для погашения части долга компании перед Сбербанком, который оценивается в 20 млрд руб., или \$705 млн. Еще в начале этого года Сбербанк и "ДС Девелопмент" предварительно договорились о реструктуризации этой задолженности под 7-9% годовых (см. "Ъ" от 23 марта). Как рассказывал тогда источник в банковской сфере, условием Сбербанка был возврат единовременно около 3 млрд руб. Другой источник, близкий к руководству девелопера, отмечает, что документы о реструктуризации уже подписаны.

17 мая Федеральная антимонопольная служба одобрила три ходатайства о покупке кипрскими офшорами "дочек" "ДС Девелопмент", на которых сконцентрированы основные активы компании. Так, компания Mafilion Holdings Ltd получила разрешение на приобретение 100% ЗАО "ДС Инвест" (владеет правами на бизнес-центр Nordstar Tower), Glanbury Investments Ltd — на ЗАО "Садовое кольцо" (строящийся торговый центр "Оружейный"), Sulphon Investments Ltd — на ЗАО "Дон Девелопмент и Менеджмент" ("Щука"). Это часть предпродажной подготовки бизнеса, объясняли собеседники "Ъ".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

В кризис владельцы "Дон-строя" Максим Блажко и Дмитрий Зеленов фактически лишились контроля над второй ключевой компанией — "Дон-строй Инвест", специализирующейся на жилой недвижимости (портфель проектов — около 3 млн кв. м). На начало 2010 года ее долг перед ВТБ оценивался в 80 млрд руб., или \$2,85 млрд, сейчас ею, по сути, управляют менеджеры банка. ВТБ планировал оформить в собственность 20% "Дон-строй Инвеста", но, как недавно сообщил вице-президент банка Павел Косов, сделка еще не закрыта, хотя интерес к покупке этой доли сохраняется.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕРГЕЙ КАЛИНИН ПЕРЕХОДИТ В «СИСТЕМУ ГАЛС»

В начале июня гендиректор KR Properties Сергей Калинин начнет работу в девелоперской компании «Система-Галс». Как сообщили в KR Properties, последний день работы Сергея Калинина в компании 3 июня. Причиной перехода стала возможность работы над более глобальными проектами. Сам Сергей Калинин от комментариев отказался, отметив, что пресс-служба «Системы-Галс» сообщит об этом, как только сочтет нужным.

В «Системе-Галс» Сергей Калинин займет должность президента. Срок полномочий прежнего президента Андрея Нестеренко истек 17 мая. Что касается причины ухода Андрея Нестеренко, то в пресс-службе «Системы-Галс» называют его решение начать работу над собственным девелоперским проектом. При этом он остается членом Совета Директоров ОАО «Система-Галс».

Андрей Нестеренко был приглашен в ОАО «Система-Галс» в 2009 году, после того как ее основным акционером стал банк ВТБ. Перед ним стояла задача сформировать новую команду, провести аудит и оценку всех проектов, реструктуризировать компанию и запустить работу по проектам. В кризис на момент перехода «Система-Галс» к банку ВТБ компания приостановила свою деятельность, так как на ней лежала колоссальная долговая нагрузка.

В результате антикризисного управления в «Система-Галс» возобновились бизнес-процессы, а девелоперский портфель компании претерпел серьезные изменения: количество проектов было переведено в их качество. В основной список вошли крупные и высокодоходные проекты.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

При этом было принято решение о концентрации основных активов компании в Москве и Московской области. В число приоритетных московских проектов компании в 2011 году вошли: реконструкция Центрального «Детского мира» на Лубянке, бизнес-центр класса «А» SkyLight, ЖК «Солнце», редевелопмент участков Поварская 8, Хамовники, строительство загородного поселка в Горках-8, реставрация гостиничного комплекса «Пекин» и возведение на прилегающей территории многофункционального центра.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

Retail

РИТЕЙЛЕР CARREFOUR ПРОМЕНЯЛ РОССИЮ НА ГРУЗИЮ

Торговая сеть Carrefour, вторая по обороту в мире после американской Wal-Mart, до конца 2011 года хочет открыть первый магазин в Грузии. Он станет якорным арендатором в торговом центре Uptown Tbilisi. Аналитики считают, что далее французы могут пойти в Азербайджан. А вот возвращаться в Россию ритейлер, похоже, не планирует.

Грузинские планы французского ритейлера озвучил девелопер торгового центра Uptown Tbilisi — компания Rakeen Development, которая подписала соответствующее соглашение с Carrefour. Как сообщает Reuters, гипермаркет займет 13 тыс. кв. м. В пресс-службе Carrefour отказались комментировать как перспективы развития в Грузии, так и возможность возвращения сети в Россию.

Французы собирались на российский рынок с 90-х годов, но тогда их спугнул кризис. В 2009 году Carrefour начала переговоры о покупке «Седьмого континента», однако, как говорят участники рынка, ритейлера смутила цена сделки и он решил открывать магазины своими силами. В июне 2009 года открылся первый магазин Carrefour в России, а затем еще три. Однако, не проработав и полугодя, сеть решила свернуть российский бизнес, объяснив это невозможностью дальнейшего роста.

В Грузии потенциал роста значителен, утверждают российские аналитики. Розничный рынок там представлен несколькими местными сетями. Самая крупная из них — «Попули», объединяющая 45 магазинов. В докризисные времена сеть собиралась на IPO.

По словам аналитика по банкам «Ренессанс Капитала» Светланы Ковальской, сейчас из грузинских компаний на фондовом рынке представлен лишь Банк Грузии, который торгуется на Лондонской бирже. «С мая 2010 года GDR компании выросли на 62%, многим инвесторам бумага очень нравится», — говорит г-жа Ковальская. Она отмечает, что грузинская экономика ежегодно показывает рост в 6—7%, что делает страну привлекательной для инвестиций, несмотря на определенную тревожность, обусловленную политическими событиями.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

«В Грузии, скорее всего, Carrefour откроет один-два магазина», — считает представитель одного из инвестбанков. В дальнейшем для компании логичным шагом стало бы открытие магазинов в Азербайджане, добавляет он.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРВЫЙ РОССИЙСКИЙ АУТЛЕТ-ЦЕНТР ОТКРОЕТСЯ В НОЯБРЕ

В ноябре 2011 года рядом с городом Котельники откроется первый российский аутлет-центр - Outlet Village Belaya Dacha. Общая площадь торгового комплекса составляет 38 тыс. кв.м.

Outlet Village Belaya Dacha – совместный проект Hines и компании «Белая Дача». Объем инвестиций составляет \$160 млн. В первую фазу проекта инвесторами будет вложено более \$100 млн.

Аутлет – это большой торговый центр, где представлены товары модных, известных и дорогих марок по доступным ценам. В Outlet Village Belaya Dacha более 200 марок будут предлагать свои товары и услуги. Кроме магазинов, на территории объекта будут размещаться рестораны, кафе и детский центр.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АКВАРЕЛЬ» В ВОЛГОГРАДЕ БУДЕТ ГОТОВА В 2012 ГОДУ

Строители торгового центра «Аквапель» в Волгограде приступили к монтажу металлоконструкций на фундаменте, сообщили на презентации ТЦ в руководстве компании «Иммошан», являющейся девелопером проекта.

По техническим причинам работы с фундаментом начались только в декабре 2010 года, поэтому изначально спланированная на июль дата открытия сдвинулась на сентябрь 2012 года. Тем не менее, руководство группы «Иммошан» заверило, что график работ соблюдается.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

Работы по фундаменту завершены на 70% и строители уже приступили к монтажу металлоконструкций. Центральный блок торгового центра – «Б» будет закончен в сентябре 2011 года, блок А, где будет располагаться гипермаркет «Ашан» и торговая галерея, будет закончен в декабре 2011 года. В ноябре 2011 года будет закончен блок «В», где будет располагаться гипермаркет «Леруа Мерлен».

«Акварель» - торговый центр регионального значения. На участке в 25 га будет построен трехэтажный торговый центр площадью 121 тыс. кв. м, из которых арендаторам будет выделено 90 тыс. кв. м. Парковка перед ТЦ рассчитана на 3700 машин. Объем инвестиций в проект составит около 150 млн евро. Срок окупаемости руководство компании оценивает в 10-12 лет.

«Впервые в регионе откроют свои магазины «Ашан», «Леруа Мерлен», «Декатлон», «МедиаМаркт». Мы ведем переговоры с крупными модными компаниями как «Индитекс». Этот торговый центр станет новым кварталом города со своей уникальной жизнью», - рассказал на презентации торгового центра гендиректор компании «Иммошан» Мишель Шез.

Торговый центр представляет из себя два крыла, в которых будут представлены крупные арендаторы – «Ашан» и «Леруа Мерлен». На первом этаже будут расположены магазины для широкого круга покупателей с низкой ценовой политикой. На втором этаже будут представлены магазины женской моды, а также товары для дома. Также там будет располагаться «Медиа Маркт». На третьем этаже будет расположена зона отдыха и развлечений площадью 10 тыс. кв. м. - кинотеатры, боулинг, фуд-корт, центр развлечений «Хеппилон» (3 тыс. кв. м). Также будет еще один дополнительный этаж-мезонин, на котором будет расположена терраса и бар с живой музыкой.

Торговый центр находится в развивающемся районе и географическом центре Волгограда, который вытянулся вдоль береговой линии Волги на десятки километров. По этой причине ТЦ будет трудно охватить все кварталы, но, по словам Мишеля Шеза, один только гипермаркет «Ашан» будет привлекать до 200 тыс. жителей города. «Мы находимся в зоне активного развития инфраструктуры с продлением транспортной сети, которая будет проходить через территорию, где будет построен торговый центр», - рассказал он, отметив, что территория, на которой появится торговый центр, является приоритетной в программе жилищной застройки, развития инфраструктуры города.

Также будет развиваться сеть общественного транспорта. «Огромное внимание мы уделили

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

транспортной доступности к торговому центру - разработали специальную развязку, которая расположится непосредственно перед торговым центром на Университетском проспекте. Она позволит пропускать до 3 тыс. машин в час на въезд и на выезд из ТЦ», - сообщил Мишель Шез, подчеркнув, что строители предусмотрели запасной подъездной путь к ТЦ.

Гендиректор «Иммошан» выразил надежду, что торговый центр станет сосредоточием культурной жизни, где будут проходить различные городские мероприятия. «Мы хотим создать привлекательный торговый центр. Мы убеждены, что торговый центр должен быть именно таким, чтобы быть конкурентноспособным. В таком ТЦ должно быть нечто большее, чем просто магазины», - считает Мишель Шез.

По его словам, компания предусматривает хороший бюджет для маркетинговой компании, чтобы поддерживать жизнь в торговом центре. «Нашими договорами предусмотрены маркетинговые акции. Мы планируем регулярно проводить культурные мероприятия: музыкальные, театральные в сотрудничестве с различными ассоциациями и магазином «Декатлон».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В КРАСНОДАРЕ ПОСТРОЯТ ВОСЬМИЭТАЖНЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Российская строительная компания начала демонтировать здание кинотеатра «Горизонт» в Краснодаре, на месте которого планирует построить восьмиэтажный торгово-развлекательный центр, сообщила городская администрация.

Объект будет включать шесть кинозалов, отель, конференц-зал, детскую площадку и подземный паркинг.

Компания «Краснодаринвестстрой» инвестирует в реализацию проекта 1,5 млрд. рублей. Строительство нового объекта будет завершено к концу 2013 года.

После завершения строительства «Краснодаринвестстрой» передаст в муниципальную собственность два кинозала общей площадью не менее 1,500 кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

ООО «Краснодаринвестстрой», основанное в 2007 году Виталием Мартыновым, занимается капитальным строительством объектов производственного и общественного назначения, а также жилья.

Компания приобрела здание бывшего кинотеатра «Горизонт» в конце прошлого года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

Hotel

«АСТОРИЮ» НЕ ПОКУПАЮТ

Назначенные на завтра торги по продаже здания отеля «Астория» не состоятся — желающих приобрести памятник архитектуры за 2,18 млрд руб. не нашлось

Вчера истек срок подачи заявок на аукцион по продаже гостиницы «Астория». Стартовая цена здания площадью 17 000 кв. м с участком в 0,3 га была определена в 2,18 млрд руб. Но аукцион не состоится из-за отсутствия заявок, рассказали «Ведомостям» два источника, знакомых с процессом подготовки к торгам. Заявок недостаточно, уточняет один из них. Решение относительно судьбы этого здания может быть принято в течение ближайших дней, добавляет он.

В пресс-службах КУГИ и фонда имущества вчера отказались от комментариев, сославшись на то, что официальная информация будет объявлена сегодня. Согласно условиям торгов при наличии одной заявки аукцион признается недействительным. Теперь памятник федерального значения будет оценен заново, цену планируется снизить, говорит один из источников.

«Асторию» не удастся продать уже второй раз. Первый аукцион планировался на ноябрь, но фонд имущества, не дожидаясь его проведения, перенес торги на 25 мая. Представитель фонда тогда говорил, что продление экспозиции повысит инвестиционную привлекательность объекта. До 2046 г. здание арендует ЗАО «Гостиничный комплекс «Астория» по фиксированной ставке (с ноября 2009 по август 2011 г. она составляет 3,45 млн руб. в месяц). Контрольный пакет этой компании принадлежит британскому ООО «Рокко Форте энд фэмили», которое управляет 13 европейскими отелями класса люкс. В «Астории» 210 номеров.

В ноябре прошлого года представитель арендатора говорил «Ведомостям», что компания заинтересована в выкупе здания и участка под ним, но стартовая цена завышена.

Вчера представители Rocco Forte & Family отказались от комментариев.

Такой проект, как «Астория», в принципе интересен, но требует не только денег, но и решения вопросов с текущим обременением, говорит руководитель отдела оценки, консалтинга и аналитики группы компаний «Бекар» Игорь Лучков. Это обычная практика, когда знаковые объекты не сразу находят своего покупателя, добавляет он.

Объект классный, но он обременен длительным договором аренды и рыночная цена его на 30-50% ниже стартовой, считает гендиректор Colliers Int в Петербурге Николай Казанский.

Городские власти могут либо снизить стоимость объекта, если цель — продать «Асторию» как можно скорее, либо занять выжидательную позицию, говорит Лучков. Интерес к таким объектам

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

возвращается: в 2009 и начале 2010 г. торгов по объектам с арендаторами вообще не происходило, но в течение текущего и следующего года девелоперская активность будет восстанавливаться, прогнозирует он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЭЛИТНЫЙ ОБЪЕКТ «СИСТЕМЫ-ГАЛС» В СОЧИ ПЕРЕШЕЛ В УПРАВЛЕНИЕ К ШВЕЙЦАРЦАМ

Девелоперская компания «Система-Галс», подконтрольная ВТБ, подписала договор со швейцарской Swissotel Hotels & Resorts на управление бывшим пансионатом «Камелия» в Сочи. На его месте девелопер реализовывает проект элитной гостиницы на 200 номеров. Swissotel Kamelia Sochi может стать вторым объектом швейцарцев в России после открытого в 2005 году отеля в Москве.

О подписании договора с пятизвездочным гостиничным оператором сегодня сообщила «Система-Галс». В компании отметили, что Swissotel Kamelia Sochi появится на первой линии у моря по адресу: Курортный проспект, 89. Номерной фонд элитного отеля, который расположится на месте бывшего лечебного пансионата «Камелия», будет состоять из 200 комнат.

«Привлечение известного на рынке отельного оператора Swissotel Hotels & Resorts обеспечит высокий уровень управления и качественный сервис, отвечающий мировым стандартам, — говорит вице-президент «Системы-Галс», директор департамента стратегии и развития Евгений Боркин. — Мы ожидаем, что Swissotel Kamelia в Сочи задаст тренд предоставления услуг по комфортному размещению гостей и качественно новому обслуживанию. Swissotel Kamelia должен стать знаковым проектом в развитии всего гостиничного бизнеса на Черноморском побережье России».

По словам президента Swissotel Hotels & Resorts Мэйнхарда Хака, большинство отелей сети являются городскими и располагаются в мегаполисах. «Но Swissotel Kamelia станет пляжным курортом с великолепным парком, вековыми деревьями и собственным пляжем», — замечает он. Открыть элитный гостиничный комплекс планируется к Олимпиаде 2014 года.

Отель в Сочи может стать вторым объектом в российском портфеле Swissotel. Дебют швейцарцев на отечественном рынке состоялся еще шесть лет назад, когда была открыта 34-этажная гостиница «Swissotel Красные Холмы» в центре Москвы. В 2006 году компания «Сибкадеминвест» заявила о подписании договора со Swissotel на управление пятизвездочной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

гостиницей на 200 номеров в конгресс-центре Sky City в Новосибирске. Завершить строительство комплекса планировалось в 2009 году, однако в кризис реализация проекта была приостановлена. На сайте Swissotel объект в Новосибирске сейчас не фигурирует.

Партнерство с «Системой-Галс» не только пополнит портфель швейцарской гостиничной сети в России, но и расширит присутствие компании на Черном море. В феврале 2011 года Swissotel объявила о подписании соглашения с украинскими инвесторами Interpoint Development на управление отелем в Одессе. Swissotel Odessa, включающий 333 номера, должен появиться на черноморском побережье весной 2013 года.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОСРЕЕСТР ПРОЯВИЛ НЕСПОРТИВНЫЙ ИНТЕРЕС

к земле "Системы-Галс"

Компания "Амираль Б.В.", принадлежащая "Системе-Галс" и бизнесмену Мирославу Мельнику, может лишиться полученных 2,1 га земли под снесенной гостиницей "Спорт" на юго-западе Москвы. Девелопер должен получить эту землю в аренду на 49 лет по мировому соглашению, подписанному Росимуществом и столичной мэрией два месяца назад. Это пытаются оспорить Росреестр и застройщик из подмосковной Истры ООО "СУ-114".

В 2004 году мэрия передала землю под гостиницей "Спорт" на Ленинском проспекте, владение 90/2 компании "Амираль Б. В" (по 50% принадлежит "Системе-Галс" и "Бюро путешествий" Мирослава Мельника). На этом месте планировалось построить многофункциональный комплекс на 200 тыс. кв. м. Через два года мэрия разорвала инвестконтракт, ссылаясь на срыв сроков строительства. Но "Амираль Б. В" отстояла контракт в суде, доказав, что виновата Москомархитектура, затянувшая сроки согласования документации. Однако проблемы девелопера на этом не закончились. В сентябре 2010 года иск к правительству Москвы о признании спорной земли федеральной собственностью подало уже Росимущество.

Два месяца назад ведомство и мэрия подписали мировое соглашение, утвержденное арбитражным судом Москвы (см. "Ъ" от 25 марта), участок признавался собственностью РФ. Росимущество обязалось перезаключить договор аренды с "Амираль Б. В" со ставкой платежей 7,5 млн руб. в квартал, а девелопер должен построить многофункциональный комплекс (по 10%

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

площадей отходит РФ и мэрии). Эти договоренности фактически должны были поставить точку в споре за участок. Однако мировое соглашение оказалось под угрозой срыва. Управление Росреестра по Москве и застройщик из подмосковной Истры ООО "СУ-114" подали в кассационный суд жалобы (их копии есть у "Ъ"), которые будут рассмотрены уже завтра.

Росреестр ссылается на то, что на момент утверждения мирового соглашения право собственности РФ на землю не было зарегистрировано, поэтому Росимущество не могло передать его в аренду. Замначальника правового управления Росимущества Константин Фрадкин заявил "Ъ", что право на земельный участок возникло в силу закона, так как на спорной земле был расположен объект, принадлежащий РФ. Следовательно, добавляет господин Фрадкин, участок принадлежит РФ независимо от регистрации прав на него. "Если договор аренды заключен и зарегистрирован до регистрации права собственности РФ на землю, то это противоречит закону", — говорит адвокат юридической компании "Юков, Хренов и партнеры" Ольга Романичева. В Росимуществе вчера не смогли ответить, зарегистрировано ли сейчас право собственности РФ на участок.

В жалобе СУ-114 приводятся другие аргументы — компания считает незаконной передачу земли в аренду без проведения торгов. Мировое соглашение нарушает "права и законные интересы всех лиц, которые потенциально хотели бы участвовать в конкурсе", говорится в заявлении. В пресс-службе мэрии настаивают, что мировое соглашение законно. По Земельному кодексу госземли передаются в аренду на торгах. "Но есть исключения, например, если земля передавалась под строительство с предварительным согласованием места размещения объекта", — поясняет госпожа Романичева. В "Амираль Б. В" не смогли уточнить, было ли в их случае такое предварительное согласование. Экс-чиновник стройкомплекса говорит, что при бывшем мэре Юрии Лужкове практика предварительного согласования была распространена, так как позволяла избегать торгов.

В пресс-службе "Системы-Галс" посоветовали обратиться за комментариями к Мирославу Мельнику. "Мы отстаивали свои права на землю под "Спортом", затратили на проект \$35 млн, но всегда найдутся недовольные", — говорит господин Мельник.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

Regions

КОФЕЙНЫЙ СИНДРОМ

Сети кофеен строят планы расширения, несмотря на дорожающую аренду помещений

В Петербурге сейчас 56 кофеен «Кофе хауз», до конца года появятся еще семь, обещает Алена Ширяева, руководитель отдела маркетинга ООО «Кофе хауз. Эспрессо и капучино бар». Сеть «Идеальная чашка», которая не расширялась с 2009 г., арендовала помещения на Московском проспекте, 5, и на Лиговском, 65, говорит Мария Прокина, руководитель отдела маркетинга «Идеальной чашки». В центре города дефицит помещений, подходящих для кофейни по электромощности, это сдерживало рост «Идеальной чашки», утверждает Прокина. До конца года планируется, по ее словам, открыть еще две кофейни, приоритетные районы — центр, Петроградская сторона и Васильевский остров.

При наличии подходящих помещений в следующем году появятся еще четыре, добавляет Прокина. Coffeeshop смотрит все районы и все форматы — сеть планирует вырасти с 19 кофеен до 30, говорит Сергей Статкевич, руководитель отдела маркетинга и рекламы Coffeeshop Company. «Шоколадница» планирует открыть 5-6 точек в районах, где пока не работает, сейчас в городе 28 кофеен, рассказал Сергей Лютов, совладелец и управляющий «Шоколадницы».

Московская сеть «Кофеин» запланировала выйти на петербургский рынок осенью с 2-3 кофейнями. Флагманская будет расположена на Невском или рядом, чтобы город узнал нового игрока, говорит Никита Житлов, директор по маркетингу компании. С поиском помещений проблем нет, поэтому в следующем году развитие однозначно продолжится, добавляет Житлов. Средняя площадь «Шоколадницы» — 150-200 кв. м, вложения в точку в стрит-ритейле — 15-20 млн руб., оценивает Лютов. Инвестиции в открытие «Идеальной чашки», по словам Прокиной, — 180 000 евро.

Инвестиции в запуск «Кофешопа» площадью 110-250 кв. м — 200 000 евро, говорит Статкевич. На флагманский «Кофеин» компания, по словам Житлова, потратит больше 200 000 евро.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-25 мая, № 53

Наиболее желательные места для кофейни — центр города и спальные районы возле метро, однако конкретные адреса зависят от предложения на рынке недвижимости, подчеркивает Ширяева. «Кофе хауз» рассматривает, по ее словам, и торговые центры.

В стрит-ритейле не так много подходящих мест, кому-то придется переориентироваться на торговые центры, говорит Николай Казанский, гендиректор петербургского офиса Colliers Int. По его оценке, ставки на Невском проспекте уже на уровне 2008 г. — от 5000 до 10 000 руб. за 1 кв. м в месяц, на первом этаже удачных торговых центров они достигают 9000 руб. за 1 кв. м в месяц. По его мнению, аренда уже не будет дешеветь — спрос слишком высокий.

◆ [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](#)