

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

## Office / General

### Михаил Прохоров снизит долю в ОПИН в результате SPO и покупки новых активов

Девелоперская компания ОПИН, контроль над которой в конце 2010 года получил Михаил Прохоров, презентовала стратегию развития на ближайшие четыре года.

### Discat переведут в доллары

Hines продает бизнес-центр

## Retail

### Арендатор Castorama купил у девелопера DVI Group магазин, чтобы его достроить

Холдинг DVI Group объявил о продаже третьей очереди торгово-развлекательного комплекса «Комсомолл».

### Магазины «Аэрофлота»

Российский перевозчик «Аэрофлот» стал контролирующим акционером компании «Аэроферст», владеющей магазинами duty free в московском аэропорту «Шереметьево».

### Интеграция «Копейки» в структуру X5 станет самой дорогой в истории российского ритейла

Интеграция «Копейки» в структуру X5 Retail Group может стать самой дорогой в истории российского ритейла.

### Компания Castorama начнет торговлю с колес

Сеть товаров для дома Castorama в течение 2,5 года пыталась начать развивать проект малоформатных магазинов, но так и не смогла найти в Москве подходящих помещений.

## Hotel

### Отель с апартаментами построят в Nagatino i-Land в Москве до 2014 г.

«Московский бизнес-инкубатор» — девелопер технопарка Nagatino i-Land — разработал концепцию строительства гостиницы с апартаментами в рамках второй очереди проекта.

### Ахмед Билалов спустился с гор на воду

Он построит на Кавказе не только горнолыжные, но и пляжные курорты.

### Горно-обогатительное предприятие

"Курорты Северного Кавказа" создают СП с французским банком.

### "АЗИМУТ сеть отелей голд" вложил в реконструкцию гостиницы в Брянске 70 млн рублей

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, N° 54

ООО "АЗИМУТ сеть отелей голд" в сентябре откроет после реконструкции 4-звездочный отель европейского уровня в Брянске.

**"Сбербанк" даст \$28 млн на гостиницу в Нижнем Новгороде**

Волго-Вятский банк Сбербанка России предоставит ООО «Весенние инвестиции» (Нижний Новгород) 7-летний кредит в размере 790 млн. рублей (27,7 млн. долларов) на строительство пятизвездочного отеля в центре города.

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

26-27 мая, № 54

## Offices / General

### МИХАИЛ ПРОХОРОВ СНИЗИТ ДОЛЮ В ОПИН В РЕЗУЛЬТАТЕ SPO И ПОКУПКИ НОВЫХ АКТИВОВ

Девелоперская компания ОПИН, контроль над которой в конце 2010 года получил Михаил Прохоров, презентовала стратегию развития на ближайшие четыре года. Помимо собственных проектов застройщик займется развитием некоторых непрофильных активов группы ОНЭКСИМ, в том числе 20 га на Волоколамском шоссе. Портфель ОПИН будет расширен как за счет активов мажоритария, так и благодаря сделкам M&A: покупка новых объектов в Москве будет оплачена акциями компании. Еще 25% акций ОПИН планируется вывести на Лондонскую биржу в рамках SPO в 2012 году.

«В прошлом году в результате сложной сделки у ОПИН остался один крупный владелец», — напомнил на презентации стратегии развития девелопера генеральный директор ОНЭКСИМа Дмитрий Разумов. Новый план развития предусматривает диверсификацию бизнеса компании, наиболее известной на рынке элитного коттеджного строительства, и «агрессивную активность» в сфере слияний и поглощений, объясняет гендиректор ОПИН Артемий Крылов.

Стоимость девелоперского портфеля ОПИН в конце 2010 года оценивалась приблизительно в 1,3 млрд долл., следует из презентации компании, причем большая часть активов — это земля. Земельный банк девелопера насчитывает 38,3 тыс. га в Московской, Тверской и Владимирской областях. По словам г-на Крылова, наиболее перспективными из них были признаны 6 тыс. га, на которых и будут развиваться новые проекты. В течение ближайших четырех лет планируется застройка земель в Апрелевке, Клину и Катуаре. Только на эти проекты будет потрачено 680 млн долл.

По словам г-на Крылова, до конца 2011 года портфель ОПИН пополнится тремя объектами ОНЭКСИМа стоимостью в «сотни миллионов долларов». «Мы выбрали наиболее ликвидные и ценные куски, чтобы усилить компанию, — добавляет г-н Разумов. — Участки Минобороны к этому не относятся (в 2008 году структуры Михаила Прохорова на аукционе приобрели у министерства 2,8 га в Москве и 12,2 га на Рублевском шоссе. — РБК daily)».

К девелоперу должен перейти головной офис группы по адресу: Тверской бульвар, 13 (20 тыс. кв. м), здание площадью 5 тыс. кв. м на ул. Щепкина и 20 га в 65 км от МКАД. На участке в 2012

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

году планируется начать строительство мультиформатного поселка. В то же время планируется и чистка портфеля ОПИН: в ближайшее время должно быть объявлено о строящемся торгово-развлекательном комплексе им. Райкина на Шереметьевской улице в Москве. Помимо этого компания ищет стратегического инвестора для продажи ему контрольного пакета в канадской компании Viceroy, занимающейся производством деревянных каркасных домов.

Усиливать портфель ОПИН планируется не только активами г-на Прохорова, но и покупками на открытом рынке. «Отрасль недвижимости сейчас разрознена, в результате кризиса у банков оказалось гигантское количество объектов недвижимости», — объясняет г-н Разумов. Г-н Крылов добавляет, что прежде всего для поглощения интересны готовые объекты коммерческой недвижимости в Москве. Оплачивать покупки предполагается акциями ОПИН.

«Обмен акциями является достаточно экзотическим подходом для структурирования сделок купли-продажи недвижимости», — говорит директор отдела инвестиционных услуг CB Richard Ellis Константин Лысенко. **Гендиректор Colliers International Максим Гасиев отмечает, что более распространен механизм обмена долями в проектах.** К примеру, перед кризисом активами поменялись MosCityGroup и Capital Group (см. РБК daily от 21.11.08).

**«Чтобы заинтересовать потенциального продавца объекта акциями компании, нужно предлагать ликвидные бумаги», — рассуждает г-н Гасиев.** По мнению аналитика отдела анализа рынка акций «ТКБ Капитал» Анатолия Высоцкого, менеджмент ОПИН хочет повысить инвестиционную привлекательность акций компании до уровня первого эшелона, чтобы рассчитываться бумагами за активы. «Удобно и выгодно — нет реальных денежных затрат при покупке», — добавляет он. **«Акции будут своеобразной валютой — при необходимости покупатель всегда сможет продать их на рынке и получить живые деньги», — считает г-н Гасиев.**

В ОНЭКСИМе уточняют, что сейчас компания контролирует 30% ОПИН напрямую и еще до 45% через «дружественные структуры». Снизить долю в девелопере планируется не только за счет покупок объектов, но и путем выхода на зарубежную биржу. По словам г-на Крылова, компания планирует листинг в 2012 году. «Скорее всего, на основной площадке в Лондоне, но определяться с параметрами будем ближе к делу, — замечает он. — Пока индикативно ориентируемся на продажу 25% и привлечение 300 млн долл.».

Сегодня акции ОПИН торгуются в РТС. IPO девелопера на российской бирже прошло в 2004 году, тогда от продажи 40% акций компания выручила 68,8 млн долл. Комментируя вопрос снижения в ходе этих манипуляций доли мажоритария, г-н Разумов отметил, что в ближайшие год-два ОНЭКСИМ не готов потерять контроль над девелопером.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

## DUCAT ПЕРЕВЕДУТ В ДОЛЛАРЫ

Hines продает бизнес-центр

Американский девелопер Hines продает один из своих крупнейших проектов — московский бизнес-центр Ducat Place III площадью 50 тыс. кв. м. Наиболее вероятными покупателями являются фонды Sponda и Union Invest. Сделка оценивается в \$200-300 млн и может быть закрыта до конца июня.

Hines в течение месяца может закрыть сделку по продаже бизнес-центра Ducat Place III, расположенного на улице Гашека, 6/2, стр. 1, недалеко от станции метро "Маяковская", сообщили "Ъ" представители трех консалтинговых компаний. По словам одного из них, покупатель будет определен в ближайшие две недели. Сейчас на здание площадью 50 тыс. кв. м претендуют четыре инвестора: фонды Sponda, Union Invest, Heitman European Property Partners и "Барва-Газпромбанк". Наиболее вероятными претендентами считаются Sponda (ранее приобрел у Hines бизнес-центр Ducat Place II за \$185 млн) и Union Invest, утверждают консультанты. Эту информацию подтвердил еще один источник "Ъ", близкий к сделке.

Связаться с представителями фондов в пятницу не удалось, в компании Hines на запрос не ответили.

По оценке руководителя проектов компании "НЭО-Центр" Ольги Тарасовой, стоимость бизнес-центра может составить примерно \$200 млн из расчета \$6-7,5 тыс. за 1 кв. м арендопригодной площади. Партнер S.A. Ricci/King Sturge Алексей Богданов и директор департамента инвестиций Knight Frank Евгений Семенов говорят, что здание стоит не менее \$300 млн.

По словам участников рынка, знакомых с планами девелопера, вырученные деньги будут направлены на строительство двух торговых комплексов — Outlet Village Belaya Dacha площадью 38 тыс. кв. м в Подмоскowie и аутлета площадью 100 тыс. кв. м в Ленинградской области, для реализации которого Hines в начале 2011 года приобрела 20 га земли.

Hines основана в 1957 году. Стоимость активов оценивается в \$24,6 млрд. Построила недвижимость площадью более 23 млн кв. м. На российском рынке работает с 1991 года. Среди проектов — Ducat Place II и Ducat Place III, многофункциональный комплекс "Донской посад", штаб-квартиры Всемирного банка и Ситибанка, Центр Станиславского, "Мега молл", элитный поселок "Покровские холмы".

За весь 2010 год западные инвесторы приобрели лишь один объект коммерческой недвижимости в Москве: фонд UFG Real Estate за \$35 млн, по оценкам, купил бизнес-центр "Бахрушин Хаус" (5 тыс. кв. м). Всего же, по данным компании Praedium Oncor International, в

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

2010 году в российскую коммерческую недвижимость было инвестировано \$4,2 млрд (против \$2,9 млрд в 2009-м), из которых \$3,9 млрд пришлось на Москву. Самой крупной сделкой стала покупка компанией O1 Properties шести объектов у Horus Capital почти за \$1 млрд.

По данным CB Richard Ellis, в первом квартале 2011 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы было заключено три инвестиционные сделки на сумму €235 млн (\$340 млн), но инвесторами выступали по-прежнему российские компании. К примеру, "Промсвязьнедвижимость" договорилась о покупке у ТНК-ВР бизнес-центра "Альфа-Арбат" площадью 50 тыс. кв. м за \$230 млн (см. "Ъ" от 4 мая).

В пятницу агентство Reuters сообщило, что фонд Hines Global REIT (является отдельным направлением бизнеса группы Hines), собирается приобрести у Fleming Family&Partners (FF&P) бизнес-центр "Гоголевский" (11 тыс. кв. м), по оценкам, за \$100 млн. Управляющий директор FF&P Олег Мышкин и представители покупателя от комментариев отказались. Ранее фонд собирался инвестировать в российскую недвижимость \$3,5 млрд.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

## Retail

### АРЕНДАТОР CASTORAMA КУПИЛ У ДЕВЕЛОПЕРА DVI GROUP МАГАЗИН, ЧТОБЫ ЕГО ДОСТРОИТЬ

Холдинг DVI Group объявил о продаже третьей очереди (24 100 кв. м) торгово-развлекательного комплекса «Комсомолл» (общая площадь — 104 000 кв. м, GLA — 68 000 кв. м) в Волгограде компании Castorama (входит в группу Kingfisher). В ней на 11 700 кв. м разместится одноименный гипермаркет товаров для дома. Сумма и параметры сделки не разглашаются.

По оценке Colliers International, Castorama могла заплатить \$6-7 млн за проект в текущем состоянии (сейчас третья очередь представляет собой просто фундамент) — поэтому еще какое-то количество средств понадобится на достройку. Средний размер инвестиций в возведение одного «Комсомолла» (всего у компании их четыре, открыт пока один, в Екатеринбурге) составляет \$100 млн, сообщила пресс-служба.

Сергей Норвайша, гендиректор DVI Group, рассказал, что переговоры начались еще в 2007 г., когда компания вышла на стройплощадку ТРЦ. В концепции третьей очереди изначально предусматривался магазин формата DIY, на время кризиса стройка была заморожена. Девелопер обещает открыть первые две очереди «Комсомолла» в октябре текущего года. Об открытии третьей DVI Group информации предоставить не смогла.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### МАГАЗИНЫ «АЭРОФЛОТА»

Российский перевозчик «Аэрофлот» стал контролирующим акционером компании «Аэроферст», владеющей магазинами duty free в московском аэропорту «Шереметьево»

«Аэрофлот» приобрел 33,3% «Аэроферст» за \$16,4 млн, сообщил перевозчик в финансовом отчете за 2010 г. До сих пор сумму сделки «Аэрофлот» не раскрывал. После покупки «Аэрофлот» консолидировал 66% оператора.

Оператор беспошлинной торговли ЗАО «Аэроферст», по данным «СПАРК-Интерфакса», принадлежал ирландской Aer Rianta International (33,34%), ОАО «Международный аэропорт

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

«Шереметьево» (33,33%) и ОАО «Аэрофлот» (33,33%). Финансовые показатели (РСБУ, 2009 г., данные «СПАРК-Интерфакса»): выручка — 3,25 млрд руб., чистая прибыль — 262,75 млн руб. Свою долю в «Аэроферсте» продало «Шереметьево», сообщил «Ведомостям» сотрудник «Аэрофлота». Информацию о сделке подтвердил Роман Генис, начальник пресс-службы «Шереметьево».

«Аэрофлот» считает этот бизнес профильным для себя: «Аэроферст» торгует и на борту, а именно этот сегмент бизнеса наиболее интересен авиакомпании, поясняет собеседник «Ведомостей». Сейчас торговля в небе не отстроена, часто на борту нет товаров, которые заказывают пассажиры, но, если этот бизнес отладить, он станет «сверхрентабельным», хотя компания рентабельна и сейчас, уверяет он, не называя конкретных цифр. Инвестиций не потребуется, отмечает источник «Ведомостей», торговля на земле будет развиваться только в комплексе с развитием терминала D «Шереметьево», контролирующим акционером которого является «Аэрофлот». Официальный представитель «Аэрофлота» от комментариев отказался. Гендиректор аэропорта Михаил Василенко еще в 2007 г. рассказывал «Ведомостям» о желании продать долю в «Аэроферсте», чтобы избежать конфликта интересов: «Я заинтересован сдавать в аренду площади по более высокой цене, но, как акционер «Аэроферста», хочу их брать как можно дешевле», — объяснял он.

Сейчас «Аэроферст» арендует у «Шереметьево» более 4000 кв. м, говорит гендиректор «Аэроферста» Михаил Дзамашвили. «Шереметьево» — второй в России по объему пассажиропотока (после «Домодедово»), входит в двадцатку крупнейших аэропортов Европы. В 2010 г. пассажиропоток аэропорта составил 19,3 млн человек. По словам Дзамашвили, 35-40% пассажиров совершает покупки в duty free. В магазинах «Аэроферста» представлено более 27 000 наименований товаров.

По оценке шведской Generation Group, оборот глобального рынка duty free в прошлом году составил \$39 млрд (рост — 13% к 2009 г.), российского — \$650 млн (рост — 20%).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ИНТЕГРАЦИЯ «КОПЕЙКИ» В СТРУКТУРУ X5 СТАНЕТ САМОЙ ДОРОГОЙ В ИСТОРИИ РОССИЙСКОГО РИТЕЙЛА

Интеграция «Копейки» в структуру X5 Retail Group может стать самой дорогой в истории российского ритейла. Компания намерена потратить 5,4 млрд руб. на ребрендинг магазинов «Копейка» в «Пятерочки» и «Перекрестки». Исходя из того что в конце прошлого года X5



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

приобрела более 650 магазинов «Копейка», интеграция каждого из них обойдется компании в 8 млн руб. Аналогичный процесс предстоит «Дикси» с «Викторией»: правда, затраты на один магазин там оценивают в 3—5 млн руб.

X5 в конце 2010 года договорилась о покупке торгового дома «Копейка» за 51,5 млрд руб., в итоге к ней перешли 652 магазина конкурента. Вчера в ходе объявления финансовых результатов за первый квартал 2011 года компания объявила, что на интеграцию приобретенной сети, которая должна завершиться к концу текущего года, потратит 5,4 млрд руб. Из этой суммы 4,6 млрд руб. придется на капвложения, еще 750 млн руб. составят операционные затраты.

Судя по всему, затраты на интеграцию «Копейки» будут рекордными для российского рынка ритейла, так же как и сама сумма сделки. Одна из очевидных сложностей в этом процессе — это разные IT-платформы, на которых работают ритейлеры. Сейчас X5 не может самостоятельно отслеживать товарооборот в приобретенных точках. Однако аналитиков озадачили не операционные затраты, а то, как капитальные вложения могли достичь таких высот. Исполнительный директор X5 Андрей Гусев отказался комментировать этот вопрос.

«Фактически компания потратит на одну точку половину суммы, необходимой для открытия магазина с нуля, — отмечает аналитик «Уралсиба» Тигран Оганесян. — Возможно, X5 хочет сделать серьезное обновление торговых точек, с заменой и прибавлением холодильного или какого-то другого оборудования». По оценкам «Уралсиба», ремонтные работы и покупка оборудования для открытия одного магазина «Копейка» на арендуемых площадях обходятся в 15 млн руб., аналогичные процессы в «Пятерочке» — в 18 млн руб.

Аналитик допускает, что X5 назвала верхнюю границу предполагаемой суммы затрат. «Думаю, компания все-таки потратит меньше», — добавляет он.

«Технологически «Копейка» и «Пятерочка» очень сильно похожи, кардинальных отличий в них нет», — подчеркивает директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. Он считает, что объем запланированных работ позволит X5 получить хорошую скидку у подрядчиков. «Для меня эта сумма — загадка», — говорит специалист. Капитальные затраты он оценивает максимум в 3 млн руб. на магазин.

Николай Власенко, акционер компании «Виктория», которая вскоре подвергнется аналогичному процессу со стороны «Дикси», рассказал РБК daily, что средняя сумма, необходимая на интеграцию одного магазина, составляет 3—5 млн руб. По его словам, именно столько «Дикси» может потратить на ребрендинг магазинов «Квартал» и «Дешево». «Эта сумма может увеличиться, если мы говорим о магазинах, площадь которых превышает 600 кв. м, — добавляет эксперт. — Следует учитывать и концепцию торговой точки».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

Г-н Власенко уверен, что процесс интеграции его компании будет протекать без спешки: «Мы можем не торопиться и потратить около четырех лет».

X5 уже имеет опыт интеграции приобретенных крупных сетей. В 2009 году компания купила сеть «Патэрсон», чуть более 80 магазинов должны были сменить имена на «Пятерочка» и «Перекресток». Ребрендинг проводился в начале 2010 года, тогда один объект обходился X5 не более чем в 100 тыс. евро (около 4 млн руб.). Правда, как признавалась сама компания, список работ был минимальным и фактически сводился к смене вывесок.

Как сообщали РБК daily ранее в X5, компания уже ребрендировала 170 «Копеек». Где находятся эти магазины и сколько из них «Пятерочек» и «Перекрестков», в компании не раскрывают. Официально сообщалось лишь о ребрендинге магазинов в Ивановской и Смоленской областях.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КОМПАНИЯ CASTORAMA НАЧНЕТ ТОРГОВЛЮ С КОЛЕС

Сеть товаров для дома Castorama в течение 2,5 года пыталась начать развивать проект малоформатных магазинов, но так и не смогла найти в Москве подходящих помещений. Компания придумала нестандартный выход из положения, анонсировав открытие «первого инновационного магазина». Торговать предметами интерьера и товарами для ремонта ритейлер станет в кузовах трейлеров.

Первый магазин-трейлер, который в компании называют инновационным, уже работает во Видном. В ближайшее время компания установит вторую фуру в Подмоскowie. Ее стоимость в компании не раскрывают. По оценкам специалистов, трейлер без оборудования мог обойтись ритейлеру в 1,5 млн руб. Машины размещаются на парковках торговых центров и торгуют различной бытовой мелочью для дома и ремонта.

Площадь магазина на колесах составит 35 кв. м, на этом пространстве разместятся 11 тыс. наименований товаров. Для сравнения, стандартный гипермаркет Castorama предлагает 35 тыс. наименований товаров на площади 11, 5 тыс. кв. м. В тестовом режиме проект будет работать полгода, затем в компании примут решение, стоит ли развивать его дальше. [«Такой формат имеет право на жизнь. Вспомните наши строительные рынки: цементом, щебнем и другими товарами DIY там тоже торгуют с фур», — говорит Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International.](#)

Российская сеть Castorama принадлежит британской компании Kingsfisher сейчас насчитывает 15 гипермаркетов в 11 городах. Больше двух лет назад компания объявила о новой стратегии

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

развития с упором на магазины у дома, площадь которых не превышала бы 6,5 тыс. кв. м. Однако директор по развитию сети Олег Корзун всегда подчеркивал: в России проблемы с поиском подходящих площадей. Это подтверждает Малиборская. В итоге пока Castorama смогла открыть лишь один магазин В марте 2011 г. в «Ашане» на Ленинградском шоссе в Москве подобного формата.

Об отказе от практики открытия обычных магазинов речь, вероятно, не идет. «Не думаю, что трейлеры решили устанавливать из-за того, что не удастся открыть супермаркеты. Скорее всего, сеть будет развивать оба формата», — считает ведущий консультант отдела торговой недвижимости Cushman Wakefield Виктор Розенберг.

◆ [Маркер](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

## Hotel

### ОТЕЛЬ С АПАРТАМЕНТАМИ ПОСТРОЯТ В NAGATINO I-LAND В МОСКВЕ ДО 2014 Г.

«Московский бизнес-инкубатор» — девелопер технопарка Nagatino i-Land — разработал концепцию строительства гостиницы с апартаментами в рамках второй очереди проекта, говорится в сообщении технопарка.

Начать строительство объекта планируется в I квартале 2012 г., а завершить — до 2014 г.

Общая площадь гостиницы составит 15 500 кв. м. Из 14 этажей здания первые два займут лобби, рестораны, конференц-залы и фитнес, семь этажей — гостиничные номера, включая представительский, верхние уровни займут апартаменты с видом на Москву-реку.

Предполагается, что это будет трех- или четырехзвездочная гостиница. В настоящий момент идет поиск гостиничного оператора. Среди рассматриваемых компаний такие операторы, как Starwood Hotels, Hilton Hotel Corporation и Rezidor Hotel Group.

«Гостиничную составляющую во второй очереди технопарка Nagatino i-Land мы планировали давно. Рассматривали три варианта — гостиница, апартаменты и объединение обоих форматов в рамках одного здания. Последний вариант победил прежде всего в силу своей универсальности и как самый удобный для девелопера в текущей рыночной ситуации», — приводятся в пресс-релизе слова коммерческого директора технопарка Сергея Канаева.

По его мнению, гостиничная инфраструктура технопарка станет особенно актуальной в преддверии чемпионата мира по футболу в 2018 г.

Инвестиции в проект оцениваются в \$35-40 млн.

Московский городской технопарк «Нагатино-Зил» (Nagatino i-Land) — современный офисно-деловой центр общей площадью около 1 млн кв. м. Девелопером проекта является ОАО «Московский бизнес-инкубатор». Проект реализуется по инициативе и при поддержке правительства Москвы в западной части Нагатинской поймы, на проспекте Андропова (реконструкция территории завода «Зил»). Он состоит из пяти очередей.

На территории технопарка расположатся офисные помещения, гостиницы, торговые помещения, конференц-залы, паркинги, рестораны и кафе, объекты социальной инфраструктуры. Открытие первой очереди технопарка состоялось в сентябре 2010 г.

Вторая очередь проекта включает в себя строительство шести зданий общей площадью 150 000 кв. м. Основную часть коммерческих площадей составят офисы, отдельное здание

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

займет гостиница, кроме того, на первых этажах офисных зданий предусмотрена торговая и сервисная инфраструктура.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АХМЕД БИЛАЛОВ СПУСТИЛСЯ С ГОР НА ВОДУ

Он построит на Кавказе не только горнолыжные, но и пляжные курорты

Как стало известно "Ъ", общий бюджет строительства туристического кластера на Северном Кавказе может возрасти почти до 1 трлн руб. Курирующая стройку госкомпания "Курорты Северного Кавказа", возглавляемая Ахмедом Билаловым, помимо пяти горнолыжных курортов должна будет создать несколько пляжных — на Каспийском и Черном морях, а из района Кавказских Минеральных Вод сделать аналог чешских Карловых Вар. Новым партнером госкомпании может стать владелец "Нафты-Москва" Сулейман Керимов: на начальном этапе он возведет два отеля на побережье Каспия.

Президент Дмитрий Медведев год назад обнародовал проект строительства в Адыгее, Кабардино-Балкарии, Карачаево-Черкесии, Северной Осетии и Дагестане пяти горнолыжных курортов стоимостью 451,44 млрд руб. (около \$15 млрд). Курирует стройку государственное ОАО "Курорты Северного Кавказа" (КСК), в уставный капитал которого бюджет РФ вложил 60 млрд руб.

Теперь по поручению господина Медведева кластер расширится за счет создания новых курортов в сегменте пляжного и лечебного туризма: их строительством также будет управлять КСК, рассказал "Ъ" председатель совета директоров компании Ахмед Билалов. Это, по его словам, потребует увеличить запланированный объем частных инвестиции вдвое — с 391,44 млрд руб. до 783 млрд руб. Пропорционально может увеличиться и нынешний объем госфинансирования, то есть уставный капитал КСК — до 120 млрд руб., говорит один из федеральных чиновников. Эти средства пойдут на строительство инфраструктуры и инженерных сетей на будущих курортах. Таким образом, общая смета строительства курортов на Северном Кавказе может составить уже 902,88 млрд руб.

По словам Ахмеда Билалова, одним из крупнейших должен стать пляжный курорт в Дагестане — на Каспийском побережье от Махачкалы до Дербента, где планируется построить до 5 млн кв. м недвижимости. Одним из инвесторов в этом проекте может выступить владелец "Нафты-

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

Москва" Сулейман Керимов, который, по словам господина Билалова, в ближайшее время подпишет с КСК соответствующее соглашение.

Эту информацию подтвердил близкий к господину Керимову источник "Ъ", добавив, что бизнесмен готов инвестировать в строительство двух отелей в новой пляжной зоне.

Владелец "Нафты-Москва" в апреле уже пообещал выделить около €1 млрд на строительство инфраструктуры в Дагестане, в частности, для реконструкции аэропорта Махачкалы, если республика получит право на проведение в 2018 году юношеской Олимпиады. Только на строительство в Махачкале футбольного стадиона господин Керимов готов вложить \$500 млн, сообщил "Ъ" источник, близкий к "Нафте".

Новый кластер в Дагестане наряду со строящимися в соседнем Азербайджане курортами может войти в единое рекреационное пространство на Каспии. Сегодня эту тему планируют обсудить вице-премьер РФ Александр Жуков и глава КСК Ахмед Билалов во время встречи в Баку с президентом Ильхамом Алиевым.

Сейчас побережье Каспия в Дагестане из-за отсутствия современных отелей посещает не более 500 тыс. отдыхающих, говорит руководитель проекта Hotel Management & Consulting (разрабатывал проекты мини-отелей в регионе) Константин Киреев. Новый курорт позволит принимать до 50 млн в год, надеется Ахмед Билалов. "Но главная проблема даже не в банальной безопасности, а в отсутствии сервиса", — отмечает господин Киреев. Господин Билалов с этим соглашается, но добавляет, что в регионе огромная безработица (более 13% от трудоспособного населения, что почти в два раза выше общероссийских показателей). "Эту проблему надо решать, а обучение безработных сервису и их трудоустройство в курортном секторе позволит выправить ситуацию и с безопасностью", — добавляет он.

Еще несколько пляжных курортов могут появиться на Черном море севернее Сочи. Сейчас рассматриваются конкретные площадки в Краснодарском крае, с руководством которого на предстоящем экономическом форуме в Санкт-Петербурге планируется подписать соответствующий меморандум, говорит господин Билалов. В краевой администрации подтвердили эту информацию.

Под управление КСК планируется передать еще один новый кластер — объединенные бальнеологические курорты в районе Кавказских Минеральных Вод, куда входят такие города Ставропольского края, как Кисловодск, Ессентуки, Пятигорск, Железноводск. Из КавМинВод будет создан аналог чешских Карловых Вар, которые до сих пор популярны у россиян, пообещал господин Билалов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

## ГОРНО-ОБОГАТИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

"Курорты Северного Кавказа" создают СП с французским банком

Как стало известно "Ъ", госкомпания "Курорты Северного Кавказа" создаст совместное предприятие с французским национальным банком Caisse des Depots et Consignations для строительства горнолыжных спусков в Адыгее, Кабардино-Балкарии, Карачаево-Черкесии, Северной Осетии и Дагестане. Это первые иностранные инвестиции, которые удалось привлечь местным курортам. Расчет простой: в регионы, оказавшиеся безопасными для европейских банкиров, не побоятся приехать и туристы.

Сегодня в Довиле, где открылся саммит "восьмерки", президенты России и Франции Дмитрий Медведев и Никола Саркози подпишут меморандум о намерениях по взаимодействию двух стран в развитии туристического кластера на Северном Кавказе. Об этом во вторник сообщил журналистам помощник президента РФ Сергей Приходько.

По словам трех источников "Ъ", знакомых с содержанием меморандума, один из пунктов этого документа предполагает создание совместного предприятия российским ОАО "Курорты Северного Кавказа" (КСК) и французским банком Caisse des Depots et Consignations (CDC).

Представитель CDC Бенжамен Перре вчера пообещал дать комментарий после подписания меморандума. В пресс-службе КСК от комментариев отказались, глава совета директоров компании Ахмед Билалов не отвечал на звонки "Ъ".

ОАО "Курорты Северного Кавказа" создано в декабре 2010 года. 98% акций принадлежит РФ, еще 2% поделили между собой ВЭБ и Сбербанк. КСК управляет строительством шести горнолыжных курортов в пяти регионах — это Лаго-Наки в Адыгее, Эльбрус и Безенги в Кабардино-Балкарии, Архыз в Карачаево-Черкесии, Мамисон в Северной Осетии и Матлас в Дагестане. Общая площадь курортов — 4 тыс. га, а объем инвестиций — 451,44 млрд руб. (около \$15 млрд), из них 60 млрд руб. выделил бюджет РФ в качестве взноса в уставный капитал КСК.

Caisse des Depots et Consignations основан в 1816 году как национальный банк развития: финансирует инфраструктурные проекты, руководит пенсионными фондами и т. д. Под управлением CDC находится €20,2 млрд. В 2010 году чистая прибыль составила €2,15 млрд.

Предполагается, что КСК и CDC будет принадлежать по 50% в совместном бизнесе, говорит один из собеседников "Ъ". По его словам, со стороны французов учредителем может стать одна из "дочек" банка — Egis. Год назад в ходе предыдущего визита Дмитрия Медведева во Францию Egis подписал соглашение с российским ОАО "Евразийский" (19,99% принадлежит ВЭБу) о

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

создании совместного предприятия 3Е по инжинирингу инфраструктурных проектов, в том числе на юге России. Egis владеет 51% 3Е.

Другой источник "Ъ" уточняет, что детали проекта, в том числе денежный вклад каждой из сторон, конкретизируют в дополнительных соглашениях, которые будут подписаны при участии полпреда президента РФ в Северо-Кавказском федеральном округе (СКФО) Александра Хлопонина. Это должно произойти уже в июне во время экономического форума в Петербурге. В пресс-службе полпредства СКФО подтвердили эту информацию.

"Французам предложено инвестировать во все будущие курорты Северного Кавказа,— утверждает другой собеседник "Ъ".— Где-то они могут участвовать в строительстве горнолыжных спусков, где-то — отелей". Всего в этой туристической зоне планируется построить 803 км горнолыжных трасс и 104,5 тыс. мест для размещения туристов. Общие затраты на обустройство склонов оцениваются в 96,6 млрд руб., на строительство курортной недвижимости — в 294,8 млрд руб., указывается в отчете КСК за 2010 год.

"CDC сможет не только привлечь "длинные" деньги с большим сроком окупаемости, но и компетентный менеджмент и технологии, которых у нас нет",— считает гендиректор IRP Group Булат Столяров. CDC владеет 40% Compagnie des Alpes, которая управляет 17 горнолыжными курортами, в том числе Лез-Арк, Тинь, Валь-д'Изер во Франции.

Но в первую очередь власти России посылают сигнал всем зарубежным инвесторам: Северный Кавказ давно уже не горячая точка, подчеркивает замдиректора по развитию СВ Richard Ellis Станислав Ивашкевич. Но политические риски в регионе, по его мнению, еще никто не отменял. "Правительство РФ предоставляет инвесторам на Северном Кавказе гарантии Минфина на 50 млрд руб. В случае форс-мажора это позволит им вернуть до 70% вложенных средств",— говорил господин Билалов в интервью "Ъ" в январе.

CDC пока единственный иностранный инвестор, которого удалось привлечь КСК. Вторым может стать итальянский дизайнер Джорджо Армани, если примет участие в строительстве Armani Hotel в Кавказских Минеральных Водах (см. "Ъ" от 28 января): этот район пока не входит в курируемый КСК туристический кластер, но может быть присоединен к нему, утверждает источник, близкий к госкомпании. Год назад Credit Suisse и арабская инвесткомпания Invest AD пообещали инвестировать в курорты Северного Кавказа (см. "Ъ" от 11 июня 2010 года), но окончательных соглашений с российскими структурами еще не подписали. Сейчас, как сообщили в КСК, также идут переговоры с потенциальными инвесторами из Италии, Китая и Японии.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

## "АЗИМУТ СЕТЬ ОТЕЛЕЙ ГОЛД" ВЛОЖИЛ В РЕКОНСТРУКЦИЮ ГОСТИНИЦЫ В БРЯНСКЕ 70 МЛН РУБЛЕЙ

ООО "АЗИМУТ сеть отелей голд" в сентябре откроет после реконструкции 4-звездочный отель европейского уровня в Брянске.

Пресс-служба горсовета сообщает, что открытие планируется приурочить к празднованию Дня города 17 сентября.

Реконструкция старейшей в Брянске 2-звездочной гостиницы "Чернигов" (построена в 1957 году) началась весной этого года. Это стало возможным после приватизации гостиницы и создания ОАО "Гостиница "Чернигов", контрольный пакет акций которого остался у муниципалитета, 49% перешли к инвестору.

Как сообщила "Интерфаксу" гендиректор ОАО Валентина Ерошенко, инвестор - ООО "АЗИМУТ сеть отелей голд" направило на проведение работ 70 млн рублей.

"80% номеров трехэтажной гостиницы требуют капремонта, в плохом состоянии места общего пользования. Реконструкция предусматривает строительство мансардного этажа и увеличение числа номеров с 97 до 140. В отеле появится лифт, современные системы пожарной и вентиляционной безопасности, появится конференц-зал, будет расширена парковка", - сказала В.Ерошенко.

При этом она отметила, что особый стиль гостиницы середины прошлого века - уникальные лестницы, колонны, люстры - сохранится.

◆ [Интерфакс](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## "СБЕРБАНК" ДАСТ \$28 МЛН НА ГОСТИНИЦУ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

Волго-Вятский банк Сбербанка России предоставит ООО «Весенние инвестиции» (Нижний Новгород) 7-летний кредит в размере 790 млн. рублей (27,7 млн. долларов) на строительство пятизвездочного отеля в центре города, говорится в сообщении банка.

Общая стоимость строительства отеля на 235 номеров, на месте снесенной ранее гостиницы «Москва», на Театральной площади Нижнего Новгорода предварительно оценивается в 1,4 млрд. рублей. Открытие отеля намечено на конец 2013 года.

Предполагается, что гостиница будет работать под брендом Mercury Gallery под управлением французского гостиничного оператора Accor Group

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26-27 мая, № 54

В 1997 году ООО «Весенние инвестиции» приобрело гостиницу «Москва» и право аренды земельного участка под ней на 49 лет. После сноса здания строительство оказалось невозможным, так как на месте бывшей гостиницы было обнаружено древнее захоронение. По этой причине реализация проекта была приостановлена.

◆ [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](#)