

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, N° 63

Office / General

Борис Минц настроился на биржу

Его девелоперская компания планирует IPO.

«Ак барс девелопмент» приступил к строительству МФК в центре Москвы

Крупнейший татарстанский девелопер — «Ак барс девелопмент» — приступил к строительству многофункционального комплекса класса А на Смоленском бульваре, в историческом центре Москвы.

РСТЦ всерьез займется развитием ТЦ

В ходе открытого собрания Российский совет торговых центров презентовал тематические секции, созданные в рамках РСТЦ.

"Лента" близка к развязке

TPG и "ВТБ Капитал" получают контроль над сетью.

«Глобус Гурмэ» собирается в европейские столицы, начнет с Лондона

Как стало известно РБК daily, премиальный ритейлер «Глобус Гурмэ» скорректировал программу регионального развития самым неожиданным образом: вместо 15 супермаркетов в российских городах-миллионниках сеть решила открыть семь магазинов в европейских.

Банк «Союз» банкротит «дочку» «Дикой орхидеи» — сеть «Бюстье»

Банк «Союз» требует признать несостоятельной сеть магазинов «Бюстье», которая задолжала ему 390 тыс. евро (15,6 млн руб. по текущему курсу).

Структура "Системы-Галс" заложила часть "Детского мира" банку ВТБ

Структура девелопера "Система-Галс" ОАО "Лубянка-Девелопмент" передала в залог банку ВТБ нежилые помещения, расположенные в здании торгового комплекса "Детский мир", и право аренды земли под ним.

"Торговый Квартал" инвестирует в реконструкцию ТЦ в Калуге 1 млрд руб

Компания инвестирует в реконструкцию действующего торгового центра "Сан Март" в Калуге 1 миллиард рублей.

"Венрус ресторанная группа" вложит \$132 млн в развитие сети Wendy's в РФ

Retail

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Hotel

ООО "Венрус ресторанная группа", основанное группой компаний Food Service Capital Михаила Зельмана, планирует в течение 10 лет вложить 132 миллиона долларов в развитие сети ресторанов быстрого питания Wendy's в России.

На десять новых люксовых гостиниц в Москве в 2011 г. откроется всего две недорогих

В 2011 г. гостиничный фонд Москвы может пополниться еще 10 отелями высокого ценового сегмента и всего одним трехзвездочным отелем и одним хостелом.

Москва собирает отступные для Рональда Лаудера.

Михаил Шишханов бронирует «Москву»

У гостиницы «Москва» может появиться новый совладелец: 49% отеля у мэрии готов приобрести глава Бинбанка Михаил Шишханов.

Regions

«Большое благо»

«Газпром» начал согласование небоскреба на новом месте. Аргументы за и против проекта изменились мало.

Парковка «Свид мобиль»

Автодилер «Свид мобиль» занял в ВТБ 350 млн руб. на окончание строительства дилерского центра с многоярусным паркингом.

«Микс» на колесах

ООО «Вкус», которое управляет сетью кафетериев «Микс», запустило новый формат.

Colliers International заполнит ТРК «РИО» в Петербурге

Эксклюзивным брокером строящегося во Фрунзенском районе Петербурга торгово-развлекательного комплекса «РИО» стала компания Colliers International.

«Доринда Инвест» выходит в Мурманск

Компания «Доринда Инвест» в декабре 2013 года планирует запустить в Мурманске торгово-развлекательный комплекс регионального масштаба.

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

22-27 июня, № 63

Offices / General

БОРИС МИНЦ НАСТРОИЛСЯ НА БИРЖУ

Его девелоперская компания планирует IPO

Как стало известно "Ъ", инвестиционно-девелоперская O1 Properties, принадлежащая совладельцу финансовой корпорации "Открытие" Борису Минцу, осенью 2012 года может провести IPO. На бирже планируется продать 40-45% акций компании. Текущая стоимость активов O1 Properties оценивается в \$1,35 млрд. Сейчас многие российские застройщики стоят на биржах в несколько раз дешевле, чем при размещении.

O1 Properties осенью 2012 года намерена провести IPO, рассказал "Ъ" ее владелец Борис Минц. По его словам, компания намерена продать 40-45% своих акций и сейчас выбирает организаторов размещения. О планах O1 Properties выйти на биржу слышал один из инвестбанкиров, но деталями он не располагает. "К моменту проведения IPO мы закроем все сделки и постараемся завершить строительство большей части своих проектов", — пояснил "Ъ" господин Минц. Вырученные от IPO деньги Борис Минц намерен пустить на развитие бизнеса и покупку новых проектов.

O1 Properties создана в 2010 году и на 100% принадлежит совладельцу финансовой корпорации "Открытие" Борису Минцу. Портфель проектов — 420 тыс. кв. м: из них шесть бизнес-центров площадью 260 тыс. кв. м уже находятся на балансе компании, еще по трем площадью 160 тыс. кв. м сделки будут закрыты в ближайшее время. Финансовые показатели не разглашаются.

По оценке партнера S.A. Ricci Владимира Авдеева, текущая стоимость принадлежащих компании шести проектов составляет примерно \$1,35 млрд, а с учетом закрываемых сделок она достигает \$2,15 млрд. "К осени 2012 года этот портфель будет стоить не менее \$3 млрд, так как купленные объекты будут достроены", — полагает господин Авдеев. Старший аналитик ИФК "Метрополь" Татьяна Бобровская говорит, что капитализация O1 Properties при размещении может соответствовать стоимости девелоперского портфеля. Таким образом, за 40-45% акций Борис Минц сможет выручить \$1,2-1,35 млрд. Однако аналитик банка "Уралсиб" Тигран Ованесян утверждает, что для получения такой оценки компании необходимо будет показать EBITDA на уровне \$300 млн, иначе инвесторы могут потребовать дисконт.

С началом финансового кризиса котировки российских девелоперов на фондовых биржах в среднем упали на 70% (см. "Ъ" от 22 сентября 2008 года), а к лету 2011 года снизились еще

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

больше. На 21 июня капитализация группы ПИК составляла \$1,87 млрд (в 6,5 раза ниже, чем на момент размещения), AFI Development — \$1 млрд (в 7,2 раза), "Системы-Галс" — \$292 млн (в 7,2 раза), RGI International — \$436,8 млн (в 3,2 раза). Относительно цены размещения выросли только котировки акций ОПИН — со \$178,6 млн в 2004 году до \$556 млн на вчерашний вечер. Однако относительно исторического максимума, который был зафиксирован в 2008 году (\$6,4 млрд), котировки девелопера снизились почти в 11,5 раза.

Первым посткризисным IPO на рынке девелопмента стало размещение застройщика Etalon Group, который в апреле 2011 года был оценен в \$2,06 млрд (на 21 июня капитализация компании составила \$2 млрд; см. таблицу). Помимо O1 Properties предложить свои акции инвесторам собирается группа ПИК (в рамках SPO, которое предварительно намечено на осень 2011 года), а также ОПИН, заявивший о планах разместить в 2012 году до 25% своих акций на одной из иностранных бирж. "Если рынок недвижимости продолжит восстанавливаться, то новые IPO девелоперов будут проводиться во второй половине 2012 года", — заключает Тигран Ованесян.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПРИСТУПИЛ К СТРОИТЕЛЬСТВУ МФК В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Крупнейший татарстанский девелопер — «Ак барс девелопмент» — приступил к строительству многофункционального комплекса класса А на Смоленском бульваре, в историческом центре Москвы, сообщает «Коммерсант».

По словам Марата Шагитова, заместителя директора «Ак барс девелопмент», компания получила все разрешения. Комплекс будет состоять из двух шести- и восьмиэтажных зданий, объединенных под землей двухуровневым паркингом. Комплекса, общей площадью 21000 кв. м, будет включать в себя банк, офисный центр, объекты стрит-ритейла и гостиницу. Площадь земельного участка составляет 3900 кв.м. Проект был инициирован в 2008 году. Ожидается, что комплекс будет введен в эксплуатацию в 2013 году. Объем инвестиций в него не раскрывается.

ООО «Ак барс девелопмент» в настоящее время развивает несколько инвестиционных проектов в Москве, Казани, Елабуге и других городах России. Портфель проектов компании составляет более 3 млн. кв. м. недвижимости, 700000 из которых возводится в настоящее время. «Ак барс девелопмент» не первая девелоперская компания из Татарстана, которая решила попробовать

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, N° 63

свои силы в Москве. В начале этого года, группа ASG приступила к строительству жилья бизнес-класса в Москве.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Retail

РСТЦ ВСЕРЬЕЗ ЗАЙМЕТСЯ РАЗВИТИЕМ ТЦ

В ходе открытого собрания Российский совет торговых центров презентовал тематические секции, созданные в рамках РСТЦ. На них профессионалы рынка торговой недвижимости смогут обсудить все вопросы, касающиеся проектирования, продвижения, работы торговых центров и сделать все для развития данной отрасли.

Как отметил Ян Эллиотт, Colliers International, в Центральной и Восточной Европе, Россия обладает большим потенциалом для развития отрасли торговой недвижимости. В частности имеет все возможности для появления новых форматов, которые становятся все популярнее в Европе. Так, одной из главных тенденций развития торговой недвижимости в Европе является развитие и распространение аутлет-центров: Factory Outlets, то есть ТЦ, в которых непосредственно самими производителями распродаются товары с гарантированной скидкой, и Designer Outlets, которые предлагают товары из старых коллекций известных дизайнеров (таких как D&G, Versace и т.п.) с дисконтом. Данная тенденция уже коснулась России – на российский рынок вышел Fashion House, известный своими проектами аутлет-центров в Центральной Европе. По словам эксперта, проект этого девелопера в Москве можно отнести к смешанному типу аутлетов, это одновременно и Factory, и Designer Outlet. В России есть ниша для развития этого формата ТЦ, уверен Ян Эллиотт.

Еще одним трендом является распространение Mixed Use Project, то есть проектов, сочетающих в себе не только торговую функцию, но и, например, офисную, и гостиничную, и, может быть, жилую. Хорошие примеры подобных проектов есть в Великобритании. Liverpool One в Ливерпуле – это очень успешный торговый центр, был построен на месте порта, находится непосредственно рядом с рекой и недалеко от старого города, включает в себя и торговлю, и офисы, и отели.

Данный проект одновременно выступает примером In town Retail – крупных торговых объектов в центре города. Как отмечает Ян Эллиотт, в последнее время городские власти стали выступать за то, чтобы девелоперы строили ТЦ в центрах городов, а не на окраинах. Еще один пример – Westfield Centre в Лондоне, очень популярный ТЦ. В Лондоне есть традиционные торговые улицы и раньше все думали, что ни один проект не сможет соперничать с ними, но Westfield Centre составил им серьезную конкуренцию. Появление таких объектов способствует оживлению центров городов, добавляет эксперт.

Ян Эллиотт рассказал также о появлении открытых ТЦ – Open Air Centre. «Есть удачные примеры открытых центров в странах с таким же суровым климатом, как в России», – сообщил

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

он. Такие проекты способствуют появлению новых элементов городской архитектуры – садов, пешеходных улочек и т.п.

По мнению эксперта, большие возможности в России есть для включения коммерческой составляющей в спортивные объекты. В США и Европе стадионы стараются сделать приносящими доход круглогодично, а не только во время проведения мероприятий, однако в России такие возможности пока упущены.

РСТЦ призван содействовать развитию индустрии торговых центров, рассказал возглавляющий РСТЦ Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International. Цели совета на этот год включают в себя создание интересной программы, возобновление и поддержку существующей программы (классификация ТЦ, property-туры, школа РСТЦ и др.), вовлечение регионов. Также планируется привлекать к работе РСТЦ экспертов из компаний разных видов деятельности. «Пока наши участники - это в основном компании-консультанты, а тем временем всем ясно, что в основном такая организация должна состоять из девелоперов и управляющих компаний», - пояснил Максим Гасиев.

Кроме того, РСТЦ принял решение создать несколько тематических секций.

Рабочие мастерские, по словам Дмитрия Бурлова, «Магазин Магазинов в ассоциации с CBRE», будут проводиться один раз в квартал на базе знаковых, успешных торговых центров. В прошлом году такие мероприятия состоялись на базе торговых центров «Охотный ряд», «Атриум» и «Калужский». В этом году участников секции примут «Метрополис», «Вегас» и «Золотой Вавилон». Участниками рабочих мастерских должны стать представители девелоперов, управляющих, консультантов. Основное внимание будут уделяться вопросам, которые либо скрыты, либо не достаточно обсуждаемы.

Работа Секции управляющих торговыми центрами, руководимой компанией «Гарант-инвест», направлена на развитие и повышение квалификации управляющих ТЦ. Булат Шакиров, ФПК «Гарант-Инвест», отметил, что секция будет собираться 4 раза в год. Участниками будут управляющие компании.

План работы Исследовательской секции, руководимой компанией Cushman&Wakefield, пока разрабатывается. «Администрация Москвы любит критиковать девелоперов торговой недвижимости, обвиняя торговые центры в транспортных коллапсах и т.д. Люди постоянно слышат это и начинают негативно относиться к девелоперам и управляющим ТЦ. Но никто не говорит о том, сколько налогов приносят торговые центры, сколько рабочих мест они создают. Мне кажется, помимо других функций, РСТЦ должен взять на себя функцию информирования общественности о деятельности отрасли», - говорит Денис Соколов, Cushman&Wakefield.

Основной аудиторией Инвестиционной секции станут девелоперы, управляющие компании, не более 30 участников, рассказал Максим Карбасникофф, Jones Lang LaSalle. Цель секции –

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, N° 63

научить участников, поделиться опытом и мыслями о том, как правильно построить торговый объект, чтобы он обладал наибольшей инвестиционной привлекательностью.

В Секции концепций и проектов, по словам Максима Гасиева, будет создана школа девелопмента. «Проводить секцию собираемся примерно 1 раз в 2 месяца. Собрать будем около 20 человек на каждое мероприятие, каждый раз это будут разные люди – мы попытаемся охватить разные прослойки: маркетинг, финансы, вопросы аренды и т.п.», - сообщил он.

Важным проектом РСТЦ является классификация торговых центров. Этим займутся в Секции стандартизации и классификации. Как рассказал возглавляющий секцию Роман Скороходов, Watcom Group, этот проект работает давно. «В 95% случаев наша оценка совпадает с ожиданиями и представлениями собственника. Для собственника классификация ТЦ – это, во-первых, активный пиар ТЦ. Во-вторых, это возможность узнать и обсудить с лидерами рынка различные проблемы и вопросы», - сказал он.

Наконец, по словам Олега Войцеховского, группа компаний «МОЛЛ», в Секции рейтинг торговых центров участники намерены серьезно обсудить и оценить ТЦ.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЛЕНТА" БЛИЗКА К РАЗВЯЗКЕ

TPG и "ВТБ Капитал" получают контроль над сетью

ладелец 40,6% сети гипермаркетов "Лента" Август Мейер и консорциум американского TPG и "ВТБ Капитала" (30,8% сети) почти урегулировали корпоративный конфликт: фонды договорились выкупить чуть более 20% из доли господина Мейера, еще около 10% из его пакета хочет приобрести ЕБРР (уже владеет 11% "Ленты"). Ему наконец удалось получить "полную цену", утверждает господин Мейер.

В пятницу владелец 40,6% "Ленты" Август Мейер заявил агентству Bloomberg, что достиг договоренностей с TPG Capital и "ВТБ Капиталом" о выкупе ими части его доли в сети. "Они заявили, что готовы заплатить полную цену, и мы обсуждаем это", — сказал бизнесмен. "Мы еще ничего не подписали, — подчеркнул он чуть позднее в разговоре с Reuters. — Если это произойдет, у меня останется небольшой пакет — 10% с чем-то".

Господин Мейер предлагал выкупить свою долю фондам еще в феврале 2011 года. По его заказу инвесткомпания "Ренессанс Капитал" оценила всю "Ленту" в \$2,9 млрд без учета долга,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

который может достигать примерно \$30 млн. Эта оценка актуальна, говорит источник, близкий к продавцу.

Источник со стороны TPG и ВТБ подтвердил "Ъ", что переговоры с господином Мейером находятся в продвинутой стадии, но настаивает, что "сумма сделки еще не определена".

К продаже присоединятся миноритарии сети Дмитрий Костыгин (1%) и Сергей Ющенко (0,5%), уточнил "Ъ" господин Костыгин.

Исходя из текущих договоренностей, господин Мейер сохранит около 10%, ВТБ и TPG получат чуть более 51%, говорит источник со стороны продавца. Еще примерно 10% может выкупить ЕБРР, которому сейчас принадлежит 11% сети, утверждает он. Источник в "ВТБ Капитале" подтвердил, что ЕБРР хочет увеличить свою долю в "Ленте". ВТБ предоставит TPG кредит на выкуп акций партнеров под залог выкупаемой доли, говорят миноритарий "Ленты" и источник от ВТБ.

Соглашение может быть подписано уже на следующей неделе, заявил Август Мейер.

От официальных комментариев в TPG и ВТБ отказались. В ЕБРР получить комментарий не удалось.

"Лента" (управляется ООО "Лента", принадлежащим Lenta Ltd, зарегистрированной на Британских Виргинских Островах) владеет 39 гипермаркетами в Петербурге и других городах. Продажи в 2010 году — 70,6 млрд руб. (плюс 27% к 2009 году). Основные владельцы — Август Мейер (40,6%), "ВТБ Капитал" и TPG Capital (30,8%), ЕБРР (11%). По итогам 2010 года "Лента" — шестой по выручке продуктовый ритейлер в России.

Акционеры "Ленты" уже год спорят о том, кто должен управлять сетью. На должность гендиректора "Ленты" претендовали два менеджера — ставленник "ВТБ Капитала" и TPG Ян Дуннинг и поддерживаемый Августом Мейером Сергей Ющенко. Сейчас все еще продолжаются судебные споры, компания фактически работает без гендиректора.

С начала этого года господин Мейер был готов как выйти из этого бизнеса, так и выкупить долю "ВТБ Капитала" и TPG. Фонды предлагали устроить закрытый аукцион, который привел бы к увеличению доли одного из партнеров до контроля (см. "Ъ" от 29 марта). Параллельно покупкой "Ленты" интересовались владелец "Седьмого континента" Александр Занадворов, экс-гендиректор X5 Retail Group Лев Хасис и американец Стивен Линч, который в 2007 году выкупил Yukos Finance, "дочку" ЮКОСа (см. "Ъ" от 14 и 22 апреля).

Если сделка состоится, Август Мейер отзовет все судебные иски к TPG и "ВТБ Капиталу", заявил бизнесмен Bloomberg.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

«ГЛОБУС ГУРМЭ» СОБИРАЕТСЯ В ЕВРОПЕЙСКИЕ СТОЛИЦЫ, НАЧНЕТ С ЛОНДОНА

Как стало известно РБК daily, премиальный ритейлер «Глобус Гурмэ» скорректировал программу регионального развития самым неожиданным образом: вместо 15 супермаркетов в российских городах-миллионниках сеть решила открыть семь магазинов в европейских столицах. Первый из них может появиться уже к концу года в Лондоне. Инвестиции в зарубежную экспансию могут достичь 40 млн долл. Россияне, уже имеющие заведения на Западе, утверждают, что ставки аренды там ниже московских, а трафик немного выше.

Как рассказал РБК daily генеральный директор «Глобус Гурмэ» Андрей Яковлев, недавно ритейлер начал думать о региональном развитии, торговая сеть хотела открыть до 15 магазинов в российских городах-миллионниках. «Но в какой-то момент мы поняли, что до Новосибирска лететь четыре часа, столько же — до Лондона. Только с Новосибирском у нас будет больше логистических проблем, чем с Европой», — рассказал г-н Яковлев.

Поэтому акционеры, в числе которых Лев Хасис, приняли решение открывать новые магазины в европейских городах. Так, в течение ближайших трех лет откроется до семи супермаркетов за рубежом, они могут появиться в Милане, Вене, Риме, Париже. Стартом для этой программы стала столица Туманного Альбиона. Инвестиции в открытие торгового объекта в Лондоне составят до 4 млн фунтов, речь идет о торговой площади до 1,5 тыс. кв. м. По словам г-на Яковлева, открыть подобную точку в Москве стоит примерно столько же — до 5,5 млн долл. С учетом этих данных зарубежная экспансия может обойтись «Глобус Гурмэ» почти в 40 млн долл.

Финансирование программы будет осуществляться компанией не только за счет собственных средств. Г-н Яковлев уточнил, что ритейлер ищет поддержки со стороны зарубежных фондов, работающих в России, и бизнесменов. «Сейчас мы заняты переговорным процессом с двумя потенциальными партнерами», — добавил он.

Лондон был выбран отправной точкой для зарубежного развития потому, что там «живет около 400 тыс. наших соотечественников, а магазина, похожего на «Глобус Гурмэ», нет», объяснил г-н Яковлев. При этом он подчеркнул, что у европейского магазина не будет исключительной ориентации на русского потребителя: «Это будет прозападный вариант «Глобуса Гурмэ», отличающийся от оригинальной версии ассортиментной политикой».

Компания планирует привлечь к сотрудничеству местных поставщиков, хотя российский производитель также будет представлен на полках магазина. «Сейчас сложно сказать, что мы будем везти из дома в Европу. Например, это могут быть башкирский мед, шпроты, северная рыба», — размышляет топ-менеджер.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Компания уже занята поисками площади под свой объект. «Нас интересуют центральные улицы города, но удаленные от мощного туристического трафика», — отмечает г-н Яковлев. По его данным, арендные ставки в столице Великобритании на 20—30% ниже московских аналогов. По оценке Penny Lane Realty, арендные ставки в центре Москвы на торговую недвижимость составляют до 7 тыс. евро за 1 кв. м в год.

Выгодность аренды за рубежом подтверждает и ресторатор Михаил Зельман, который открыл стейк-хаус «Гудман» в Лондоне. По его словам, арендные ставки в Европе более дружелюбные: «Использование помещения в Европе нам обходится в три раза дешевле, чем на родине». Бизнесмен говорит, что трафик в лондонском ресторане больше на 20%, хотя рентабельность заведения сопоставима с московской.

Глава компании ресторанного консалтинга «Яхно Project» Денис Яхно утверждает, что денежный оборот заведений в Лондоне практически в три раза больше. «В Европе любят русские проекты, ведь там много наших соотечественников, например беглых олигархов и бизнесменов, которые тоскуют по родному дому», — объясняет эксперт.

«Глобус Гурмэ» объединяет семь магазинов, из которых шесть находятся в Москве, один — в Петербурге. Последний из них открылся в 2008 году. Другой премиальный ритейлер «Азбука вкуса» развивает 40 супермаркетов в столичном регионе, в планах открытие 25 магазинов. «Седьмой континент» формата «пять звезд» насчитывает 30 точек, в планах — запуск еще нескольких магазинов.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНК «СОЮЗ» БАНКОТИТ «ДОЧКУ» «ДИКОЙ ОРХИДЕИ» — СЕТЬ «БЮСТЬЕ»

Банк «Союз» требует признать несостоятельной сеть магазинов «Бюстье», которая задолжала ему 390 тыс. евро (15,6 млн руб. по текущему курсу). Год назад «Бюстье» удалось урегулировать спор с родственной банку «Союз» УК «Ингосстрах — Инвестиции», которая также добивалась банкротства ритейлера. Тогда речь шла о возвращении 55 млн руб. По мнению юристов, действия банка «Союз» являются бессмысленными: задолженность «Дикой орхидеи» перед Сбербанком в 100 раз больше — 1,6 млрд руб., поэтому в случае банкротства сети и ее «дочек» мелким кредиторам почти ничего не достанется.

Заявление о банкротстве ЗАО «Бюстье», входящего в состав группы «Дикая орхидея», от АКБ «Союз» было зарегистрировано Арбитражным судом Москвы 22 июня. Как пояснили РБК daily в банке, речь идет о задолженности в 620 тыс. евро, которая образовалась из договоров об

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

открытии аккредитивов. Основным должником является ЗАО «Дикая орхидея», а ЗАО «Группа «Дикая орхидея», ООО «Дикая Орхидея» и ЗАО «Бюстье» — поручители.

В декабре 2009 года в суде было утверждено мировое соглашение между банком и всеми упомянутыми компаниями, по условиям которого ответчики обязались погасить весь долг. «С февраля 2011 года должники перестали исполнять условия мирового соглашения, в связи с чем в июне банк обратился в суд с заявлением о банкротстве», — отметили в пресс-службе банка. Размер оставшегося долга составляет 390 тыс. евро, уточнили в «Союзе».

Это уже вторая попытка обанкротить «Бюстье»: год назад этого добивался держатель облигаций «Дикой орхидеи» — УК «Ингосстрах — Инвестиции», входящая, как и банк «Союз», в «Ингосстрах». «Бюстье» выступала поручителем своей головной компании по выпуску облигаций на 1 млрд руб. Тогда речь шла о возвращении долга в 55,3 млн руб.

Иск был вскоре отозван, так как должнику удалось договориться с «Ингосстрах — Инвестициями» о реструктуризации задолженности. На каких условиях стороны пошли на мировое соглашение, неизвестно, однако тогда глава юридического управления УК «Ингосстрах — Инвестиции» Алексей Корнилов рассказал РБК daily, что компания готова дать отсрочку, если должник выплатит сразу половину суммы. «Дикая орхидея», по его словам, предлагала выплатить сразу лишь 5%, а остальное возвращать постепенно до 2014 года.

В банке «Союз» утверждают, что «Дикая орхидея» не выполняет также условий мирового соглашения по облигационному займу. «После возбуждения дела о банкротстве указанные требования будут также заявлены банком», — пообещали в пресс-службе.

На данный момент «Дикая орхидея» самостоятельно банкротит сразу две свои компании — ЗАО «Группа «Дикая орхидея» и ООО «Дикая орхидея». Причем последняя ведет операционную деятельность ритейлера, и на нее были переведены все активы, уточнила пресс-секретарь «Дикой орхидеи» Оксана Донская. Ранее президент и совладелец компании Александр Федоров рассказывал РБК daily, что банкротство ООО «Дикая орхидея» проводится не для ликвидации компании, а с целью ее финансового оздоровления. По словам г-жи Донской, сейчас формируется реестр кредиторов ООО «Дикая орхидея» и владельцы бизнеса ведут с ними переговоры о реструктуризации задолженности. Крупнейшим кредитором ритейлера является Сбербанк, которому «Дикая орхидея» должна 1,6 млрд руб.

На фоне такой задолженности перспективы банка «Союз» получить хоть что-то выглядят незавидно, считает управляющий партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн» Семен Эпштейн. «Банк не в состоянии повлиять на расклад сил и, как и другие мелкие кредиторы, не сможет ничего противопоставить Сбербанку, который как самый мощный кредитор будет управлять всей процедурой банкротства через своих людей», — полагает юрист.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Общая задолженность «Дикой орхидеи» на конец 2010 года составляла 3,38 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРУКТУРА "СИСТЕМЫ-ГАЛС" ЗАЛОЖИЛА ЧАСТЬ "ДЕТСКОГО МИРА" БАНКУ ВТБ

Структура девелопера "Система-Галс" ОАО "Лубянка-Девелопмент" передала в залог банку ВТБ нежилые помещения, расположенные в здании торгового комплекса "Детский мир", и право аренды земли под ним, говорится в сообщении девелопера.

В нем уточняется, что стоимость 49% активов, которые компания передала банку, составляет 1,24 миллиарда рублей.

Из сообщения также следует, что общая стоимость активов "Лубянка-Девелопмент" составляет 2,578 миллиарда рублей.

До 2009 года ОАО "Детский мир" входило в АФК "Система" и владело торговым знаком одноименной розничной сети. Затем АФК реорганизовала ОАО, выделив из него ОАО "Детский мир - розничные активы" и передав последнему торговый знак "Детский мир".

В результате на балансе ОАО "Детский мир" остался только универмаг с таким же названием на Лубянке. После этого компания была переименована в ОАО "Лубянка-Девелопмент" и перешла под контроль ОАО "Система-Галс", которое занимается реконструкцией Центрального "Детского мира" и основным акционером которого в настоящее время является банк ВТБ.

Детский мир был закрыт на реконструкцию и реставрацию 1 июля 2008 года, общая площадь здания достигала 54,5 тысячи квадратных метров, а торговая - 21 тысячи квадратных метров. В результате реконструкции площадь "Детского мира" должна была вырасти на треть - до 74 тысяч квадратных метров. Из-за кризиса универмаг перешел из-под контроля АФК "Система" банку ВТБ, после чего окончание реконструкции магазина было сдвинуто с 2011 года на 2012 год.

Весной этого года было решено продлить работы по реконструкции комплекса до 2013 года.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

"ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ" ИНВЕСТИРУЕТ В РЕКОНСТРУКЦИЮ ТЦ В КАЛУГЕ 1 МЛРД РУБ

Компания инвестирует в реконструкцию действующего торгового центра "Сан Март" в Калуге 1 миллиард рублей, сообщается в пресс-релизе компании.

В материалах поясняется, что на месте районного торгового центра площадью 43 тысячи квадратных метров появится крупный торгово-развлекательный комплекс площадью 88 тысяч квадратных метров.

"Торговый Квартал" приобрел ТЦ в Калуге весной этого года у инвестиционной компании London & Regional Properties, уточняется в сообщении.

"Концепция объекта требовала значительной коррекции, доля вакантных площадей превышала 40%, но в тоже время ТЦ отличается выгодной локацией, и серьезным потенциалом, поэтому объект был приобретен нами с целью его дальнейших реконструкции и развития", - приводятся в пресс-релизе слова председателя совета директоров "Торгового квартала" Михаила Кирсанова.

Девелопер планирует строительство дополнительных площадей, улучшение функционального зонирования комплекса, привлечение новых якорных арендаторов, благоустройство прилегающей территории и увеличение парковки до 3 тысяч машиномест, отмечается в сообщении.

В материалах поясняют, что открытие второй очереди объекта площадью 30 тысяч квадратных метров запланировано на четвертый квартал 2012 года, а третья очередь объекта, которая включает в себя авто и мото салоны, а также мебельный центр будет введена в эксплуатацию в ноябре 2013 года.

"Торговый Квартал" - российская девелоперская компания, которая работает на рынке коммерческой недвижимости более 10 лет и реализует проекты торгово-развлекательных и многофункциональных центров под собственным брендом. Портфолио компании "Торговый Квартал" включает в себя более 500 тысяч квадратных метров торговых, торгово-развлекательных и многофункциональных площадей современного формата, расположенных на территории России.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

"ВЕНРУС РЕСТОРАННАЯ ГРУППА" ВЛОЖИТ \$132 МЛН В РАЗВИТИЕ СЕТИ WENDY'S В РФ

ООО "Венрус ресторанная группа", основанное группой компаний Food Service Capital Михаила Зельмана, планирует в течение 10 лет вложить 132 миллиона долларов в развитие сети ресторанов быстрого питания Wendy's в России, говорится в материалах компании.

Объем инвестиций за первые пять лет составит 40 миллионов долларов, за этот же срок планируется достичь безубыточности бизнеса. Средний чек, как ожидается, составит 8-9 долларов.

Всего с 2011 по 2020 год компания планирует открыть более 180 ресторанов: более 120 собственных и свыше 60 - субфранчайзинговых.

"Венрус ресторанная группа" начала открывать рестораны в Москве с этого месяца. С 2012 года она намерена начать открывать первые корпоративные рестораны Wendy's в других регионах, а с 2013 года - рестораны по суб-франшизе.

Как сообщил РИА Новости представитель компании, в настоящее время "Венрус ресторанная группа" ведет переговоры с владельцем франшизы, американской Wendy's/Arby's Group, о возможностях развивать сеть не только в РФ, но и в Казахстане, и на Украине.

Бренд Wendys ведет свою историю с 1969 года, когда был открыт первый ресторан торговой марки в городе Колумбус, штат Огайо, США. Основатель компании Дейв Томас назвал свой ресторан в честь одной из дочерей, Мелинды Лу, прозванной "Венди" ее братом и сестрами. Сегодня в мире открыто более 6 тысяч ресторанов Wendy's, которые принимают более 3 миллионов гостей ежедневно. В меню ресторанов входит широкая линейка бургеров, сэндвичи, салаты, блюда из картофеля и напитки.

Ресторанный холдинг Food Service Capital (FSC) Михаила Зельмана был создан в июне 2010 года. В FSC вошли ресторанный бизнес "Арпиком" (управляет ресторанными сетями "Гудман", "Филимонова и Янкель", "Колбасофф", "Мамина паста"); "Комфис" (изготавливает элитные мясные полуфабрикаты для ресторанов и розничных сетей, а также готовые блюда для широкого круга потребителей); "Единая сеть питания" (совместно с РЖД), специализирующаяся на производстве питания и обслуживании скоростных поездов, гражданской авиации и общественных организаций; "ЕСП-Сервис" (единственный оператор по обслуживанию пассажиров поездов "Сапсан") и другие проекты.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Hotel

НА ДЕСЯТЬ НОВЫХ ЛЮКСОВЫХ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ В 2011 Г. ОТКРОЕТСЯ ВСЕГО ДВЕ НЕДОРОГИХ

В 2011 г. гостиничный фонд Москвы может пополниться еще 10 отелями высокого ценового сегмента и всего одним трехзвездочным отелем и одним хостелом, посчитали аналитики компании NAI Besar.

По данным компании, до конца года в Москве может быть открыто пять гостиниц категории «5 звезд», среди которых значатся Intercontinental Moscow Tverskaya и Mandarin Oriental Moscow на Тверской улице, Grand Hyatt Residences & Spa в ММДЦ «Москва-сити», Four Seasons в бывшей гостинице «Москва» и Kempinsky Hotel Никольская на Лубянке. Также было заявлено об открытии в столице шести четырехзвездочных гостиниц, в том числе Courtyard Marriott Moscow Paveletskaya и Mercure Arbat. При этом в текущем году ожидается ввод всего одной гостиницы категории «3 звезды» (им может стать «Азимут отель» в комплексе «Даниловская мануфактура») и одного нового хостела в Столешниковом переулке (Столешников пер., д. 11).

«По предварительным данным, в 2011 г. планируется открытие 12 новых гостиниц номерным фондом более 2800, однако, учитывая тенденции прошлых лет, фактический ввод составит порядка 1200-1800 номеров. Пополнение номерного фонда произойдет посредством увеличения объектов дорогих сегментов — upscale и luxury», — уточнила директор департамента консалтинга и оценки NAI Besar Маргарита Трофимова.

Сейчас, по подсчетам компании Praedium Oncor International, на гостиницы категории «4 звезды» в Москве приходится 9760 номеров (или 24,2% от общего номерного фонда), на отели категории «5 звезд» — 4205 номеров (или 10,4% от общего номерного фонда). Большую же часть предложения составляют гостиницы категории «2-3 звезды». Их доля в общем номерном фонде составляет 65,4%, что в численном выражении равняется 26 200 номерам. Что касается малобюджетных гостиниц, то, по данным консалтинговой компании NAI Besar, этот сегмент представлен в Москве приблизительно 50 хостелами с общим фондом около 2500 мест. Однако, несмотря на заявленный объем ввода гостиниц высокого ценового сегмента и существенную долю гостиниц категории «2-3 звезды» в общем объеме предложения, город больше всего нуждается в относительно недорогих новых отелях, отметили опрошенные «Ведомостями» эксперты. До сих пор основную часть недорогого предложения составляют гостиницы, которые по тем или иным причинам не соответствуют международным стандартам качества, заявила руководитель отдела консалтинга Colliers International Ольги Мусиенко. По ее

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

словам, сейчас лишь 3% ныне существующих трехзвездочных гостиниц Москвы управляется международными гостиничными операторами.

Константин Левченко, директор по развитию направления гостиничной недвижимости Praedium Oncor International, оценил, что Москве необходимо еще 20 000 новых номеров категории «2-3 звезды». В NAI Besag уверены, что потребность в трехзвездочных гостиницах у столицы выше — 34 000 номеров, а номеров категории от «4 звезд» и выше городу требуется не более 10 000 единиц. Также, по подсчетам Трофимовой, Москве не хватает еще 1150 номеров в гостиницах типа хостел.

Загрузка гостиниц всех ценовых сегментов по состоянию на май 2011 г. была велика. В категории «3 звезды», по данным Colliers International, она составляла 74,9%, для гостиниц «4-5 звезд» — 66,6%, для гостиниц сегмента luxury — 68,1%. Хостелы, по данным NAI Besag, были загружены на 70-80%.

В первой половине года гостиничный фонд столицы пополнился преимущественно за счет дорогих отелей. За это время в столице были введены гостиница Ramada Plaza категории «4 звезды» (на 134 номера), расположенная у аэропорта «Домодедово»; клубный корпус гостиницы Crowne Plaza категории «5 звезд» (149 номеров премиум-класса), расположенный на территории Центра международной торговли (WTC); гостиница «Radisson Blu Белорусская» категории «4 звезды» (250 номеров) на 3-й ул. Ямского поля. За это же время в Москве заработал лишь один отель «3 звезды» — гостиница «Аминьевская» (223 номера) на Аминьевском шоссе.

Средняя суточная цена номеров в гостиницах «5 звезд» по состоянию на май 2011 г. достигала 61 739 руб., в отелях категории 4 звезды — 16 546 руб., отмечают в компании NAI Besag. Стоимость суточного проживания в гостинице «3 звезды» доходила до 7805 руб. в сутки, а в гостинице «2 звезды» — до 6544 руб. Стоимость размещения в многоместном номере хостела Москвы составляла в среднем от \$17 до \$40 (476 -1120 руб.) за место в сутки.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА СОБИРАЕТ ОТСТУПНЫЕ

для Рональда Лаудера

Столичные власти придумали, как расстаться со своим партнером по "Гостиничной компании" — совладельцем косметической группы Estee Lauder Рональдом Лаудером. Принадлежащие

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, N° 63

бизнесмену 15% совместного предприятия предлагается выкупить за более чем 5 млрд руб. Часть этой суммы может предоставить Сулейман Керимов в обмен на 49% гостиницы "Москва".

В 2009 году при создании ОАО "Гостиничная компания" (ГК) Рональд Лаудер обещал заплатить 31,7 млрд руб. в обмен на 51% ГК. Мэрия должна была получить 49% компании, внося в ее уставный капитал 15 гостиничных активов, среди которых 49% ОАО "Декмос" (владеет строящимся отелем "Москва") и участок под снесенной гостиницей "Россия". Но господин Лаудер получил только 15%, так как внес всего 5,8 млрд руб., остальные 85% — у правительства Москвы. Бизнесмен был готов перечислить остаток после того, как власти согласуют проект застройки участка под "Россией", рассказывали "Ъ" источники, знакомые с ситуацией. Но этой весной стало известно, что участок под "Россией" не будет передан ГК, а на месте гостиницы, вероятно, будет построен парламентский центр. После этого известия Рональд Лаудер решил продать свой пакет в ГК городу.

Пакет бизнесмена в ГК выкупит ГАО "Москва", которое на 100% принадлежит городу, сообщил "Ъ" один из чиновников в столичном правительстве. По его словам, оценочная стоимость 15% ГК составляет 7 млрд руб. "Но город настаивает, что эта сумма должна быть дисконтирована, так как Рональд Лаудер внес 5,8 млрд руб.", — добавляет собеседник "Ъ". Правда, на такие условия бизнесмен пока не соглашается, добавляет он. Вчера в Estee Lauder на запрос "Ъ" не ответили, в ГК от комментариев отказались. В приемной гендиректора ГАО "Москва" Сергея Фролова не стали с ним соединять. Впрочем, два источника "Ъ", близкие к совету директоров ГК, подтвердили, что сделка при участии ГАО "Москва" действительно планируется.

ОАО "Гостиничная компания" создано в 2009 году. Номерной фонд — около 4,87 тыс. номеров, среди отелей — "Алтай", "Кузьминки", "Савой Москва", "Золотой колос" и др. Выручка по итогам 2010 года — 259,6 млн руб., чистый убыток — 478 млн руб.

ГАО "Москва" создавалось в 1994 году для развития принадлежащих городу гостиниц. На балансе ГАО находятся принадлежащие мэрии 25,4% ВАО "Интурист". По данным "СПАРК-Интерфакса", в 2009 году выручка ГАО составила 116,835 млн руб., чистая прибыль — 3,532 млн руб.

Параллельно мэрия ищет деньги на выкуп пакета Рональда Лаудера в ГК. Город планирует продать 49% ОАО "Декмос" (на его балансе гостиница "Москва") за 2,5 млрд руб., говорит один из столичных чиновников. По его словам, этот пакет предлагается приобрести владельцу "Нафты Москва" Сулейману Керимову, который уже владеет 25% гостиницы. Как ранее сообщалось, именно бывшие топ-менеджеры "Нафты" консультировали мэрию по привлечению Рональда Лаудера в ГК. Источник "Ъ", близкий к "Нафте", говорит, что господин Керимов не планирует увеличивать свою долю в "Декмосе". Вероятно, пока этот актив не интересен

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

бизнесмену из-за его убыточности: по данным "СПАРК-Интерфакса", в 2009 году убыток "Декмоса" составил 236,44 млн руб. "Но пока объект строится, убытки неизбежны, а цена 2,5 млрд руб. за 48% "Декмоса" оптимальна",— считает заместитель директора по развитию СВ Richard Ellis Станислав Ивашкевич.

Власти столицы планируют расплатиться с Рональдом Лаудером также и за счет продажи гостиницы "Националь", говорит другой чиновник мэрии. По его словам, начатая еще в начале мая оценка этого актива пока не завершена. Предварительно "Националь" оценен примерно в 3 млрд руб., добавляет собеседник "Ъ". Мэрия намерена продать этот отель до конца лета (см. "Ъ" от 1 июня).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МИХАИЛ ШИШХАНОВ БРОНИРУЕТ «МОСКВУ»

У гостиницы «Москва» может появиться новый совладелец: 49% отеля у мэрии готов приобрести глава Бинбанка Михаил Шишханов. За эту долю бизнесмен может заплатить 2,5 млрд руб. До него правительство Москвы предлагало этот актив владельцу «Нафты Москва» Сулейману Керимову, но бизнесмен отказался увеличивать свою долю в объекте (владеет 25,5% «Москвы»).

О том, что господин Шишханов готов приобрести 49% ОАО «Декмос», на балансе которого находится строящаяся гостиница «Москва», "Ъ" сообщили несколько источников, близких к совету директоров ОАО «Гостиничная компания» (ГК). Именно ГК, где 85% принадлежит правительству Москвы, владеет 49% отеля «Москва». В ГК не стали комментировать этот факт. Господин Шишханов через своего представителя передал, что готов выкупить 49% «Декмоса» на личные средства. Бизнесмена интересует только гостиничная часть «Москвы». По данным "Ъ", ходатайство на совершение этой сделки уже удовлетворила Федеральная антимонопольная служба.

Собеседники "Ъ", близкие к совету директоров ГК, оценивают пакет компании в «Декмосе» в 2,5 млрд руб. (см. "Ъ" от 23 июня). Власти Москвы вынуждены продать свою долю в «Москве», так как мэрии необходимо выкупить 15% ГК у совладельца косметической группы Estee Lauder Рональда Лаудера. В 2009 году при создании ГК парфюмерный магнат обещал заплатить 31,7 млрд руб. в обмен на 51% ГК. Мэрия должна была получить 49% компании, внося в ее уставный капитал 15 гостиничных активов, среди которых 49% ОАО «Декмос» (владеет строящимся

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

отелем «Москва») и участок под снесенной гостиницей «Россия». Но господин Лаудер получил только 15%, так как внес всего 5,8 млрд руб., остальные 85% — у правительства Москвы. Бизнесмен был готов перечислить остаток после того, как власти согласуют проект застройки участка под «Россией», рассказывали “Ъ” источники, знакомые с ситуацией. Но этой весной стало известно, что участок под «Россией» не будет передан ГК, а на месте гостиницы, вероятно, будет построен парламентский центр. После этого известия Рональд Лаудер решил продать свой пакет в ГК городу.

Столичные власти пытались продать свой пакет в «Декмосе» владельцу «Нафты Москва» Сулейману Керимову, у которого 25,5% «Декмоса» (еще 25,5% на паритете владеют совладелец СМП-банка и «Мостотреста» Аркадий Ротенберг и Ирайя Гильмутдинова — супруга Константина Голощапова, партнера господина Ротенберга по банку). Но источники “Ъ” в «Нафте» заверили, что господин Керимов не намерен увеличивать свой пакет в «Декмосе».

Михаил Шишханов еще весной 2008 года выкупил у Сулеймана Керимова девелоперский проект «Рублево-Архангельское» (2,7 млн кв. м) по строительству «города миллионеров» в подмосковном Красногорске. Сделки, кредит под которую выдал Сбербанк, оценивалась в \$5 млрд.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Regions

«БОЛЬШОЕ БЛАГО»

«Газпром» начал согласование небоскреба на новом месте. Аргументы за и против проекта изменились мало

Общественные слушания по вопросу предоставления отклонения от предельных высотных параметров при строительстве небоскреба «Газпрома» в Лахте проходили в пятницу в администрации Приморского района. В последний раз горожане и заказчики делового центра — ОДЦ «Охта» — встречались в сентябре 2009 г. (см. врез). Тогда компания просила разрешения построить 400-метровую башню на участке, где закон ограничивает высоту зданий 100 м. В этот раз запрашиваемая высота небоскреба (500 м) превышает разрешенную (27 м) почти в 20 раз.

Зал, рассчитанный на 400 человек, был забит, несмотря на разгар рабочего дня. Слушания начались со скандала: градозащитников возмутило, как в видеоролике о проекте были процитированы известные общественные деятели. С их слов получалось, что они не видят в нем угрозы для исторического наследия. Яблочник Михаил Амосов, записанный таким образом в сторонники проекта, объяснил «Ведомостям», что его фраза была вырвана из статьи, где он лишь приветствовал перенос стройки с Охты.

Как и в прошлый раз, представители ОДЦ «Охта» ссылались на экономическую нецелесообразность строительства в заданных параметрах и конфигурацию участка, неблагоприятную для сплошной застройки. Они вновь говорили о необходимости дать городу новые доминанты, а также стимул к девелоперской активности. Новым было только обоснование стилобата — теперь он по замыслу архитекторов символизирует не пятиконечную звезду крепости Ниеншанц, а Гром-камень, найденный в окрестностях Лахты. Сторонники из зала также говорили о том, что центр улучшит жизнь района, станет местом проведения досуга и создаст рабочие места. «Это большое благо!» — громко заявил в микрофон человек, представившийся как «представитель бизнеса Приморского района».

Градозащитники не переставали напоминать о небесной линии Петербурга, отмечая, что, несмотря на удаленность от центра на 9 км, небоскреб, например, испортит вид на Петропавловскую крепость. Противников также волновала близость объекта к траектории снижения самолетов и влияние на экологию. А депутат Сергей Малков опасается, что отклонение создаст прецедент и инвесторы при увеличении высоты смогут сослаться на опыт «Газпрома».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

Слушания признаны состоявшимися. Их результаты должна рассмотреть комиссия по землепользованию и застройке, на основании рекомендаций комиссии решение о предоставлении права на отклонение от высотных параметров примет председатель КГА. На подачу письменных запросов и предложений у горожан есть три дня.

Незадолго до начала слушаний стало известно о возможной отставке Валентины Матвиенко. Проект «никогда не был частным проектом губернатора», заявил исполнительный директор ОДЦ «Охта» Александр Бобков. Он подчеркнул, что заказчики не получали никаких гарантий от города по поводу высоты здания, но риски оправданны, поскольку участок хорош для девелопмента.

Участок на Лахте намного лучше предыдущего — он соседствует с транспортными магистралями, рядом залив, согласен гендиректор Colliers Int в Петербурге Николай Казанский. Если башню построить не получится, землю можно выгодно продать, замечает он. Стоимость участка он оценивает примерно в \$100 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПАРКОВКА «СВИД МОБИЛЬ»

Автодилер «Свид мобиль» занял в ВТБ 350 млн руб. на окончание строительства дилерского центра с многоярусным паркингом

Северо-Западный региональный центр ВТБ открыл дилеру Volvo ООО «Свид мобиль» невозобновляемую кредитную линию с лимитом 350 млн руб. на пять лет. Средства пойдут на строительство нового дилерского центра Volvo с многоярусным паркингом на пр-те Маршала Жукова, участок 1. Общая стоимость проекта — 560 млн руб., из них 210 млн руб. — собственные средства, отмечает финдиректор ООО «Свид мобиль» Елена Ганохина. По ее словам, строительство уже ведется, открытие центра намечено на январь 2013 г. Площадь участка под застройку — 0,7 га, проект состоит из шоурума площадью 2300 кв. м, автосервиса (2775 кв. м) и многоярусного наземного паркинга (7835 кв. м), сообщает она. Строительство паркинга было условием предоставления участка под строительство дилерского центра, развитие парковочного бизнеса компания не планирует, говорит Ганохина.

Обременение в виде обеспечения парковочными местами — нечастое явление, но это нормальная практика взаимодействия бизнеса с городом, убежден Николай Казанский, гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург». По его оценке, паркинг рассчитан на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, № 63

250 машино-мест. При условии продажи мест он окупится через 1-2 года, а если сдавать их в аренду — минимум за 10 лет, добавляет эксперт. Затраты на строительство парковки он оценивает в \$1000 за 1 кв. м.

Строительство своевременное, рынок будет расти до 2015 г., комментирует Олег Барабанов, гендиректор РРТ. На юге города Volvo не представлен, открытие центра позволит разгрузить существующие центры «Свид мобиль», уверен Михаил Шевельков, директор по продажам «Аларм-моторс».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МИКС» НА КОЛЕСАХ

ООО «Вкус», которое управляет сетью кафетериев «Микс», запустило новый формат. Автобус МАЗ переоборудован под кафе: внутри размещены печи, холодильники, кофемашины, туалет и раковины, рассказывает гендиректор компании Денис Радзимовский. По его словам, автобус полностью автономен, не требует подключения к сетям, так как внутри установлены дизель-генераторы мощностью до 30 кВт. Его стоимость — 10 млн руб., следующие будут дешевле на 30%, обещает он. Пока новый формат используется только в выходные и праздничные дни в проходных местах — например, на празднике «Алые паруса», говорит Радзимовский.

По его словам, после формирования механизма взаимодействия с властями появится еще несколько кафе-автобусов. Для размещения объекта временного некапитального строительства нужно как минимум согласование с администрацией района и ГИБДД, а в целом — согласование с рядом профильных комитетов, сказал представитель КЭРППиТ. По его словам, под адресную программу по размещению объектов торговли у метро новый формат не подходит, поскольку не является торговлей от производителя. [Автобус дает возможность изучить рынок и потоки клиентов, чтобы определить приемлемые арендные ставки в разных районах города, но это имиджевый проект, уверен Роман Евстратов из Colliers Int.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, N° 63

COLLIERS INTERNATIONAL ЗАПОЛНИТ ТРК «РИО» В ПЕТЕРБУРГЕ

Эксклюзивным брокером строящегося во Фрунзенском районе Петербурга торгово-развлекательного комплекса «РИО» стала компания Colliers International.

Девелопер проекта – ГК «Ташир». Сетевые торговые центры под брендом «РИО» компания развивает во многих регионах России, в Петербурге это первый проект девелопера.

ТРК «РИО» возводится на пересечении улиц Салова, Белградской и Фучика. Площадь объекта составит 64 тыс., арендная – 43,7 тыс. кв. м. В его состав войдут магазины ведущих fashion-операторов, фудкорт, кинотеатр, детский развлекательный центр, ледовый каток и пр. В проект уже привлечены в качестве арендаторов гипермаркет «О'Кей», магазин электроники и бытовой техники «Эльдорадо», магазины «Л'Этуаль», New Yorker, ведутся переговоры с Inditex, Marks&Spenser, Stockmann и др. Около ТРК предусмотрена наземная парковка на 2,7 тыс. автомобилей.

Готовность объекта составляет более 70%, его открытие намечено на IV квартал 2011 года. «Преимуществом «РИО» будет сильная fashion составляющая, что обеспечит его конкурентоспособность перед расположенным неподалеку торгово-развлекательного комплекса «Радуга». Кроме того, активное строительство новых жилых кварталов в этом районе позволяет делать прогнозы о востребованности строящегося ТРК в данной локации и высоком спросе со стороны потребителей», – комментируют в Colliers International.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ДОРИНДА ИНВЕСТ» ВЫХОДИТ В МУРМАНСК

Компания «Доринда Инвест» в декабре 2013 года планирует запустить в Мурманске торгово-развлекательный комплекс регионального масштаба.

Самый большой ТРК в Мурманске будет построен на основной магистрали города – проспекте Ленина. Его общая площадь составит около 60 тыс., арендопригодная – 30 тыс. кв. м. Новое проектное решение позволит организовать до 750 парковочных мест в составе двухуровневого паркинга.

Первая очередь проекта уже введена в эксплуатацию, здесь действует гипермаркет петербургской сети «О'Кей». В составе второй очереди (непосредственно ТРК) будут

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22-27 июня, N° 63

представлены крупные якорные арендаторы, универмаги одежды, многозальный кинотеатр, детская развлекательная зона, фудкорт, салон красоты и др.

Концепция проекта разработана специалистами Colliers International. Эта же компания выступит эксклюзивным брокером ТРК. «Большинство торговых комплексов Мурманска расположено на удалении от центра города, поэтому местоположение этого проекта является одним из его главных конкурентных преимуществ. Кроме того, за счет привлечения в проект международных и федеральных брендов, которые ранее не были представлены в регионе, этот ТРК станет настоящим подарком для всех жителей города», – уверен директор департамента торговой недвижимости Colliers International St. Petersburg Роман Евстратов.

◆ [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](#)