

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

Office/ General

Забыты и брошены

Как стало известно «Ведомостям», столичные власти обнаружили в центре Москвы 179 заброшенных зданий непонятного назначения — за них на аукционах можно выручить более \$0,5 млрд

TPG вышла на площадь

TPG Capital начала покупать российскую недвижимость

Инвестконтракт на строительство офисного здания в центре Москвы продлили

Московские власти продлили компании "Гранд Лэнд" сроки реализации первой очереди

Мэрия Москвы обжаловала подписание с банком "Траст" акта по дому на Покровке

Правительство Москвы подало апелляционную жалобу на решение арбитража Москвы по иску банка "Траст", обязывающее мэрию оформить акт о реализации инвестиционного контракта на реконструкцию торгово-офисного центра на Покровке, сообщил агентству РАПСИ представитель суда.

Retail

ОАО "Диона" инвестирует около 60 млн. в строительство аутлет центра Vnukovo Outlet Village в Подмосковье

ОАО "Диона" инвестирует около 60 млн. рублей в строительство нового аутлет-центра в Московской области, заявил совладелец проекта Vnukovo Outlet Village Дмитрий Кульков на пресс-конференции в четверг.

R.G.I. International рефинансировала кредит и получила новый на \$150 млн

Девелоперская компания RGI рефинансировала кредит, предоставленный ранее на строительство торгового центра «Tsvetnoy Central Market» в Москве, говорится в сообщении компании.

Regions

Инвестора проекта яхтенной марины под Калининградом определяют к октябрю

Инвестор проекта яхтенной марины в городе

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

Пионерском Калининградской области будет определен в течение трех месяцев, говорится в сообщении пресс-службы регионального правительства.

МБСП стал отельером

Международный банк Санкт-Петербурга (МБСП) занялся гостиничным бизнесом. За долги ему достался загородный отель «Потемкин»

"Новоград" достроит ТЦ в Новосибирске

29 июня в новосибирском Академгородке возобновилось строительство проекта торгово-развлекательного центра.

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

7 июля, № 67

Offices / General

ЗАБЫТЫ И ЗАБРОШЕНЫ

После указания мэра Сергея Собянина завершить все начатые стройки в центре города в течение трех лет его подчиненные выявили много бесхозных зданий в пределах Садового кольца. Департамент имущества, департамент жилищной политики и префектура ЦАО обнаружили среди отселенных домов 179 объектов, на которых не ведутся никакие строительные работы. Среди них 21 памятник архитектуры.

Из этих домов самому городу принадлежат 120, еще 9 находятся в федеральной собственности, остальные — в частной. Собственников нескольких объектов — например, дома № 9 на Бауманской улице или № 7 в пер. Огородной Слободы — установить не удалось, говорит источник в мэрии.

Действующие инвесторы обнаружили у 43 заброшенных домов, и уже расторгаются инвестконтракты по 16 объектам. Среди них — строения на Пятницкой улице, 7, стр. 1, в Рыбниковом переулке, 9, на Таганской улице, 1/2, стр. 2, в Даевом переулке, 31, стр. 1, и др. Эти здания либо стоят обтянутые строительной сеткой, либо просто разрушаются, говорит чиновник мэрии. Еще 22 таких нежилых объекта числятся сданными в аренду, среди арендаторов — Московская патриархия (арендует пять зданий), судебные приставы, УВД ЦАО, службы «одного окна».

В список мэрии вошли и объекты «золотого острова»: Софийская набережная, 18/8, стр. 1; 20, стр. 1; 24/2, стр. 1, 2, 5; и Болотная площадь, 2/4; и 4, стр. 1, — владельцем всех этих зданий является группа компаний КРТ. Связаться с ее президентом Юрием Гусевым «Ведомостям» вчера не удалось. Один из девелоперов, работающих на «золотом острове», рассказывает, что, поскольку объекты находятся в охранной зоне Кремля, согласования проходят трудно, поэтому большинство проектов здесь заморожено.

Сейчас чиновники изучают возможность использования заброшенных зданий. По словам высокопоставленного сотрудника мэрии, каждый проект будет обсуждаться на градостроительно-земельной комиссии. Ясно, что на их месте никто не разрешит построить офисы и магазины, они могут быть использованы только под гостиницы, гаражи, социальные объекты, говорит он. Судьба некоторых построек уже решена, рассказывает другой чиновник

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

мэрии. Два строения адаптируют под жилые, два — под нежилые объекты, в пяти разместятся гостиницы и еще пять зданий планируется вовсе снести, сообщил на совещании на прошлой неделе главный архитектор ЦАО Евгений Любимов. Еще 12 будут иметь социальную направленность: к примеру, в некоторых могут разместиться детские сады. Префектура предложила отремонтировать 32 дома за счет городского бюджета и затем выставить их на продажу.

Обычно такие дома делятся на два типа — усадьбы (от 400 до 1000 кв. м) и доходные дома (1500-2500 кв. м), говорит управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. По его подсчетам, площадь 120 принадлежащих городу зданий может достигать 180 000-200 000 кв. м. При наличии полной разрешительной документации город может спокойно продать их по \$4000 за 1 кв. м и выручить \$720-800 млн, рассуждает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

TPG ВЫШЛА НА ПЛОЩАДЬ

Coalco Development Василия Анисимова объявила о продаже долей в проектах «Белая площадь» и «Белые сады» на Лесной улице в мае. Покупателем стали структуры «ВТБ капитала», говорилось в сообщении девелопера. Основным инвестором сделки была инвесткомпания TPG Capital, рассказали два представителя консалтинговых компаний, работающих с участниками проектов. По их словам, TPG Capital получит большую часть приобретенных долей в проектах.

Представитель российского офиса TPG Capital информацию об участии компании в проектах подтвердил, не назвав точные доли. Представитель «ВТБ капитала» от комментариев отказался. Топ-менеджер Coalco Development говорит, что компания продавала доли в проектах «ВТБ капиталу», но не исключил, что у инвестбанка могли быть соинвесторы.

«Белая площадь» включает три офисных здания общей площадью больше 100 000 кв. м (арендуемая — 75 000 кв. м). До сделки с «ВТБ капиталом» Coalco принадлежало 47% проекта, еще 53% осталось у AIG/Lincoln. «Белые сады» — проект на 105 000 кв. м (арендуемая — 64 000 кв. м). Coalco и AIG/Lincoln владели им примерно в равных долях. После сделки около 40% получили «ВТБ капитал» и TPG Capital, а у Coalco осталось около 10% этого проекта

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

(компания сообщала, что продала только часть своей доли в «Белых садах»), знают два консультанта недвижимости.

TPG Capital — одна из крупнейших в мире инвестиционных компаний: под ее управлением находятся активы на \$48 млрд. Инвестиции в «Белую площадь» и «Белые сады» — ее первая сделка на российском рынке недвижимости, говорит источник, близкий к руководству компании. Но компания давно успешно сотрудничает с «ВТБ капиталом»: вместе с этим инвестбанком TPG в конце 2009 г. купили долю в розничной сети «Лента», напоминает ведущий консультант отдела рынков капитала Cushman & Wakefield Саян Цыренов. «Белая площадь» на сегодня — один из лучших офисных комплексов Москвы, продолжает он, вложения в него сравнительно безопасны. «ВТБ капитал», напоминает Цыренов, активно привлекает иностранных инвесторов в проекты. Так, «ВТБ капитал» приобрел у Capital Group офисный комплекс «Капитал плаза» (сейчас «Лесная плаза»). Позже стало известно, что сделка прошла в интересах государственного резервного фонда Омана, которому теперь принадлежит 80% объекта. Этот фонд участвовал и в сделке по покупке долей в «Белой площади» и «Белых садах», утверждают два консультанта рынка недвижимости. Связаться с представителями фонда вчера не удалось.

Крупнейшая сделка на рынке офисной недвижимости Москвы, по данным Colliers International, — покупка компанией o1 properties бориса минца портфеля проектов Horus Capital.

Сумма этой сделки оценивается примерно в \$850 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТИКОНТРАКТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСНОГО ЗДАНИЯ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ПРОДЛИЛИ

Московские власти продлили компании "Гранд Лэнд" сроки реализации первой очереди инвестиционного проекта строительства многофункционального здания с воссозданием главного фасада и устройством подземной автостоянки по адресу - улица Николоямская, дом 24, строение 1 до 31 декабря 2011 года без применения к компании штрафных санкций, сообщил РИА Новости источник в столичной мэрии.

Инвестиционный контракт предполагает строительство офисного здания с кафе и подземной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

парковкой примерно на 55 машиномест общей предельной площадью 5,57 тысячи квадратных метров (2,27 тысячи квадратных метров - подземная часть, 3,3 тысячи квадратных метров - наземная часть) на земельном участке площадью 0,13 гектара, уточнил собеседник агентства.

Он отметил, что срок выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта подлежит определению в соответствии с проектом организации строительства, согласованным в установленном порядке Мосгосэкспертизой в составе проектной документации.

Инвестор получит в собственность 100% построенных площадей при условии перечисления в бюджет Москвы компенсации за инженерную и транспортную инфраструктуру в размере 91,239 миллиона рублей, рассказал источник.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЭРИЯ МОСКВЫ ОБЖАЛОВАЛА ПОДПИСАНИЕ С БАНКОМ "ТРАСТ" АКТА ПО ДОМУ НА ПОКРОВКЕ

Правительство Москвы подало апелляционную жалобу на решение арбитража Москвы по иску банка "Траст", обязывающее мэрию оформить акт о реализации инвестиционного контракта на реконструкцию торгово-офисного центра на Покровке, сообщил агентству РАПСИ представитель суда.

Арбитражный суд Москвы 23 мая полностью удовлетворил иск "Траста" и обязал столичное правительство исполнить обязательства по оформлению акта о результатах реализации инвестконтракта.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

Retail

ОАО "ДИОНА" ИНВЕСТИРУЕТ ОКОЛО 60 МЛН. В СТРОИТЕЛЬСТВО АУТЛЕТ ЦЕНТРА VNUKOVO OUTLET VILLAGE В ПОДМОСКОВЬЕ

ОАО "Диона" инвестирует около 60 млн. рублей в строительство нового аутлет-центра в Московской области, заявил совладелец проекта Vnukovo Outlet Village Дмитрий Кульков на пресс-конференции в четверг.

По его словам, открытие аутлет-центра запланирована на август 2012 года, на данный момент на участке уже ведутся строительные работы.

Инвесторами и девелоперами проекта являются физические лица: ресторатор Дмитрий Кульков, генеральный директор компании по производству багажа Samsonite в России Вячеслав Шиколов и их партнер Владимир Разумнов. Их доли в бизнесе не раскрываются. Инвестициями и реализацией проекта будет заниматься ОАО "Диона"

"Две трети инвестиций в проект составляют собственные средства партнеров, одна треть кредитруется в банке "Российский капитал",- рассказал Д.Кульков.

Новый аутлет центр общей площадью 47 тыс. кв. метров (арендуемая 26200 кв. метров) расположится на участке площадью 14 га на Киевском шоссе в 8 км от МКАД в Ленинском районе Московской области. В проекте предусмотрено строительство крупной парковки на 2450 машиномест.

В Vnukovo Outlet Village будет открыто 150 магазинов в основном международных брендов, которые будут продавать товары по привлекательным ценам. "Одним из условий договора аренды в аутлет-центре будет продажа товаров со скидкой от 30-50%. Низкий уровень цен обеспечивается расположением аутлета за городом, что позволяет добиться более низких арендных ставок, чем в торговых центрах. А также благодаря тому, что товары в аутлет-центрах продаются напрямую производителями торговых марок, минуя посредников", - рассказал Д.Кульков.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

"Для успешной реализации проекта аутлета важны несколько факторов: правильный микс арендаторов, местоположение проекта, а также строгое соблюдение всеми правил ведения бизнеса в этом сегменте. В частности, арендаторы должны обеспечить наличие полной коллекции с достаточным ассортиментом, а цены поддерживать на уровне 30-50% ниже, чем в магазинах обычного формата",- добавил он.

На данном момент в России формат аутлетов не представлен. Однако о планах открытия этого формата в 2012 году заявили три компании. По мнению генерального директора компании Colliers в России Максима Гасиева, три проекта покроют потребности потребителей в формате аутлет-шоппинга.

"Родиной формата аутлетов является США, где на сегодняшний день работает 192 аутлета, чья общая площадь составляет 6,5 млн кв. метров, а товарооборот превышает \$10 млрд. В Европе формат представлен 132 аутлет-центрами. Стоит отметить, что товарооборот европейских аутлет-центров, предлагающих своим клиентам продукцию известных марок, составляет 4-6 тыс. евро на кв. метр торговой площади, что даже превышает соответствующие показатели в классических торговых центрах",- отметила директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская.

Международная консалтинговая компания Colliers International выбрана агентом по сдаче в аренду Vnukovo Outlet Village.

Аутлет-центр - формат торгового центра, специализирующегося на продаже брендов одежды со значительными скидками.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

R.G.I. INTERNATIONAL РЕФИНАНСИРОВАЛА КРЕДИТ И ПОЛУЧИЛА НОВЫЙ НА \$150 МЛН

Девелоперская компания RGI рефинансировала кредит, предоставленный ранее на строительство торгового центра «Tsvetnoy Central Market» в Москве, говорится в сообщении компании. Первоначальный кредит составлял 100 млн. долларов. Новый кредит на 150 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

долларов девелопер получил на семь лет со ставкой LIBOR+6,5%. Дополнительные 50 млн. долларов будут использованы RGI Group на оперативные расходы.

Недавно открытый универмаг «Tsvetnoy Central Market» площадью 36527 кв. м – девелоперский проект RGI Group в центре Москвы

Алан Гибберт, генеральный директор RGI Group, прокомментировал: «Мы рады объявить о рефинансировании первоначального кредита на строительство ТЦ «Tsvetnoy Central Market» и получении нового, по более привлекательным ставкам, которые отражают качество этого ключевого объекта в портфеле RGI».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

Regions

ИНВЕСТОРА ПРОЕКТА ЯХТЕННОЙ МАРИНЫ ПОД КАЛИНИНГРАДОМ ОПРЕДЕЛЯТ К ОКТЯБРЮ

Инвестор проекта яхтенной марины в городе Пионерском Калининградской области будет определен в течение трех месяцев, говорится в сообщении пресс-службы регионального правительства.

Строительство современного порта для судов прибрежного лова и комплекса туристско-рекреационных объектов (яхтенной марины) обсуждалось накануне на совместном совещании руководителей Минтранса РФ и Росрыболовства в Москве, на котором Калининградскую область представлял министр развития инфраструктуры региона Александр Рольбинов.

"Было подписано соглашение между Росрыболовством и Минтрансом РФ, устраняющее разногласия, которые долгие годы мешали реализации проекта. В частности, сняты завышенные требования к потенциальному инвестору, включавшие в себя углубление гавани до 12 метров. Также была определена предельная длина причальной стенки - 800 метров. Снижение требований значительно повышает экономический интерес потенциальных инвесторов к проекту", - сказал министр, слова которого приводит пресс-служба. Рольбинов отметил, что при строительстве марины будут соблюдены и интересы рыбаков, которые получают возможность бесплатно использовать причал для швартовки судов и разгрузки продукции.

Реализация крупномасштабного инвестиционного проекта "Янтарный берег: яхт-клуб и курорт" в сфере транспорта и туризма предполагает строительство в городе Пионерском международного пассажирского морского терминала для круизных лайнеров и паромов в зоне существующего северного мола.

Основное внимание планируется уделить яхтенной марине с современными морскими причалами вместимостью 750 яхт и зоной площадью 3,5 гектара, предназначенной для хранения судов в зимний период, занятий парусным спортом и проведения соревнований летом, а также 500-метровую зону для рыболовецких судов с современными причалами. Кроме того, там предполагается создать туристическую и рекреационную зоны, включающую гостиницы,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

плавательные бассейны, современный подземный парковочный комплекс, торговый центр, амфитеатр под открытым небом на 3,7 тысячи мест и крытый концертный зал на 1,2 тысячи мест.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МБСП СТАЛ ОТЕЛЬЕРОМ

Международный банк Санкт-Петербурга (МБСП) занялся гостиничным бизнесом. За долги ему достался загородный отель «Потемкин»

Парк-отель «Потемкин» перешел к МБСП по решению суда в 2010 г. В отеле 116 номеров, ресторан на 290 мест и спа-комплекс, он открылся в 2008 г. в Пушкине на Красносельском шоссе, 85, сообщается на сайте отеля. Раньше там был санаторий «Царскосельский». Прежний владелец отеля — ООО «Царскосельский» — в 2006-2008 гг. получил в МБСП три кредита на 500 млн руб. под залог недвижимости. По данным «СПАРК-Интерфакса», владельцами ООО «Царскосельский» в равных долях являются ЗАО «ФК «Эктоинвест» и ОАО «Ижорские заводы». Санаторий был куплен у «Ижорских заводов», но компания полностью принадлежала «Эктоинвесту», рассказал его директор Владимир Дорофеев. Инвестиции в отель, по его словам, — 320 млн руб. В «Ижорских заводах» от комментариев отказались.

Компания рассчитывалась по кредиту до осени 2009 г., заплатив банку около 170 млн руб., но из-за кризиса попросила о реструктуризации, говорит Дорофеев. Банк согласился на годовую отсрочку, на этот срок он получал 100%-ную долю ООО «Царскосельский» (соглашение есть у «Ведомостей»). Доля не могла быть предметом судебных разбирательств, говорится в документе. В июне 2010 г. МБСП подал к ООО «Царскосельский» о взыскании 555 млн руб. долга и просил обратить взыскание на заложенное имущество, говорится на сайте Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти. Суд удовлетворил это требование.

В МБСП подтвердили, что отель перешел в собственность банка в 2010 г. по решению суда. Это было тяжелое для рынка недвижимости время, вопрос о продаже не стоял, тем более решение суда окончательно вступило в силу только в начале 2011 г., ответила на запрос «Ведомостей»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7 июля, № 67

пресс-служба МБСП. «Решение о продаже актива или самостоятельном развитии бизнеса будет принято в зависимости от ситуации на рынке недвижимости и в отельной индустрии», — говорит представитель банка.

Проекты загородных отелей — достаточно успешный бизнес, особенно активно отельный кластер развивается на северном направлении, говорит Владимир Сергунин, директор департамента инвестиций «Colliers International Санкт-Петербург». По его словам, одним из минусов нового проекта может быть отсутствие поблизости водного пространства. Среднегодовую загрузку он оценивает не выше 40%. По оценке Екатерины Марковец, директора департамента консалтинга и оценки АРИН, среднегодовой доход от эксплуатации отеля может составить порядка 40-50 млн руб. Сейчас время для продажи не самое удачное, через два года отель можно будет продать за \$18-20 млн, прогнозирует Сергунин. Банку нужно избавляться от непрофильного актива, который может тормозить его развитие, считает Максим Осадчий, аналитик БКФ-банка.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"НОВОГРАД" ДОСТРОИТ ТЦ В НОВОСИБИРСКЕ

Строительство торгово-развлекательного центра (30 200 кв. м) на ул. Кутателадзе, 4, начато компанией «Новоград» в 2008 году. Комплекс будет включать бутики различных мировых брендов, а также развлекательную зону на третьем этаже, в том числе четырехзальный мультиплекс, боулинг и детскую игровую зону. На первом этаже разместится продуктовый магазин «Быстроном». Завершить строительство торгового центра планирует через 2 года.

◆ [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](#)