

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, № 70

Office/ General

Девелоперов оставили без разрешений

Мэрия будет заново согласовывать снос 209 зданий в центре Москвы

Retail

"Холдинг-Центр" сдал "Лейпциг" ВТБ

Ритейлер продаст универмаг и купит у банка торговые центры "Дон-Строя"

Х5 купила «Народную» сеть

Х5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель", "Копейка") закрыла 30 июня сделку по покупке 24 магазинов "Народный" в Татарии за 510 млн руб., включая долговые обязательства.

Regions

Покупателям заложенных в сбербанке участков ЛЭК предложат взять еще один кредит

Компания ЛЭК в середине сентября во второй раз попытается продать шесть земельных участков, заложенных по кредиту Сбербанка.

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

12 июля, № 70

Offices / General

ДЕВЕЛОПЕРОВ ОСТАВИЛИ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЙ

Девелоперам, планировавшим построить в историческом центре Москвы около 2 млн кв. м новой недвижимости примерно на \$5 млрд, придется скорректировать свои планы. Как стало известно "Ъ", власти столицы приняли решение аннулировать разрешения на снос 209 зданий, полученные в прежние годы застройщиками. Согласовывать свои проекты заново придется, в частности, "Дон-строю", подконтрольному ВЭБу банку "Глобэкс" и "Авгур-Эстейт" сенатора Вадима Мошкова.

Два месяца назад департамент культурного наследия Москвы (Москомнаследие) начал ревизию проектов, которые девелоперы собирались реализовать в историческом центре столицы. Итогом этой проверки стала отмена всех 209 разрешений на снос зданий, ранее выданных действующей при мэрии комиссией по вопросам сохранения зданий в исторически сложившихся районах Москвы. Об этом "Ъ" сообщил советник главы Москомнаследия Николай Переслегин. По его словам, теперь девелоперам придется заново получать разрешения комиссии, которая в обновленном составе начнет работу в августе.

До начала этого года комиссию по сносу, как называют ее девелоперы, возглавлял экс-глава столичного стройкомплекса вице-мэр Владимир Ресин, которого сменил Марат Хуснуллин. По словам одного из чиновников мэрии, выданные ранее разрешения позволяли на месте сносимых зданий построить около 2 млн кв. м новой недвижимости. Общий объем инвестиций на строительство такого объема мог бы составить \$5 млрд в текущих ценах, подсчитал управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Как следует из документов мэрии, еще в 2006 году комиссия разрешила ОАО "ОК "Лужники"" (около 75% принадлежит городу) снести старые строения на улице Лужники и построить четыре здания общей площадью 15 тыс. кв. м. Пересогласовать три крупных проекта общей площадью около 180 тыс. кв. км придется и ЗАО "Дон-строй инвест", контролируемому ВТБ. Речь идет о жилых комплексах на Погодинской улице, в 1-м Смоленском переулке и о землях фабрики "Моснитки" в Хамовниках (подробнее см. карту на стр. 10).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, № 70

Кроме того, повторно получить разрешение придется принадлежащему ВЭБу банку "Глобэкс", который планировал застроить территорию часового завода "Слава" у Белорусского вокзала. На этом месте банк планировал построить многофункциональный комплекс почти на 480 тыс. кв. м. Разрешение комиссии по сносу, как следует из документов мэрии, ранее получал "Авгур-Эстейт" сенатора Вадима Мошковича, который планировал построить на землях ОАО "Хлебозавод N 1" на Вальной улице офисный центр на 37 тыс. кв. м.

Представители этих компаний сообщили, что воспользуются правом заново получить разрешение комиссии по сносу. Но с прежними планами построить в центре города масштабные объекты им придется распрощаться, прогнозирует управляющий проектами "Тринфиико Проперти Менеджмент" Артем Цогоев. Он уверен, что при повторном рассмотрении заявок девелоперов комиссия по сносу будет учитывать новые правила застройки в центре города, которые в июне ввела мэрия. Тогда власти приняли решение, что в исторической части столицы площадь строящихся зданий не должна превышать габариты снесенных объектов. Собеседник "Ъ" в мэрии подтверждает, что одна из целей повторного согласования разрешений — сокращение ранее утвержденных объемов строительства. В этом случае девелоперам невыгодно будет строить в центре, поскольку строительство в исторических габаритах не позволит им компенсировать затраты на демонтаж зданий и переселение жителей в случае сноса жилых домов, добавляет господин Цогоев.

Большинство девелоперов не успели снести здания, по которым уже были получены разрешения, утверждают в Москомнаследии. Но зато по некоторым крупным проектам до кризиса Москомархитектуры выдала разрешительные документы, где указывается площадь нового строительства, значительно превышающая площади сносимых зданий. Так, например, тот же часовой завод "Слава" получил разрешение снести старые здания площадью 80 тыс. кв. м, а построить в шесть раз больше. Эти акты могут быть отменены, не исключает партнер Goltsblat BLP Виталий Можаровский. В этом случае, по его мнению, девелоперы могут попытаться в судебном порядке потребовать от мэрии компенсации затрат, понесенных на подготовку участков к застройке. Но ожидать шквала исков от девелоперов не стоит, прогнозирует господин Можаровский. "Застройщикам придется принять правила игры новых властей. В противном случае их взаимодействие с чиновниками по другим проектам окажутся, мягко говоря, неконструктивным", — резюмирует он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, № 70

Retail

"ХОЛДИНГ-ЦЕНТР" СДАЛ "ЛЕЙПЦИГ" ВТБ

Одежный ритейлер "Холдинг-центр" продает ВТБ здание реконструированного универмага "Лейпциг" примерно за \$160 млн, которые получит в виде лизингового кредита. Эти деньги могут вернуться в ВТБ уже в ближайшее время: по информации Ъ, ритейлер договаривается о покупке у банка четырех московских торгцентров девелопера "Дон-Строй" общей площадью 78 тыс. кв. м.

О возможной продаже ОАО "ВТБ-Лизинг" здания торгово-офисного комплекса "Лейпциг" (бывший советский универмаг; его площадь после пристройки офисной зоны составляет около 54 тыс. кв. м) сказано в официальных документах ОАО "ТД "Холдинг-Центр"". Продавцом здания выступает ООО "Трастцентр" ("Холдинг-Центр", по данным "СПАРК-Интерфакс", является совладельцем ООО через ЗАО "Холдинг Центр"). 3 августа общее собрание акционеров ОАО "ТД "Холдинг Центр"" должно одобрить договор поручительства за ООО "Трастцентр".

Здание продается с последующим лизингом на 13 лет, сказано в сообщении "Холдинг-Центра". Общая сумма лизинговых платежей составит 9,25 млрд руб. (\$329 млн. по курсу ЦБ на вчера). В "Холдинг-Центре" на запрос "Ъ" не ответили. Представитель "ВТБ-Лизинга" от комментариев отказался.

"Трастцентр" получает финансирование в результате продажи недвижимости, объясняет суть стандартных соглашений по лизингу недвижимости вице-президент "Сбербанк-Лизинг" Мария Шагурина. За продажу "Лейпцига" "Трастцентр" получит сумму, равную стоимости здания — около 4,5-5 млрд руб. (\$160-178 млн) под 10% годовых в рублях, оценивает госпожа Шагурина исходя из размера общих лизинговых платежей по договору. После погашения займа "Лейпциг" вернется в собственность "Трастцентра", объясняет суть соглашения госпожа Шагурина.

ОАО "ТД "Холдинг-Центр"" — один из старейших столичных ритейлеров. На 31 декабря 2010 года торговая сеть в Москве включала 60 магазинов-секций под маркой ХЦ, два кафе и два детских развлекательных центра. Компании также принадлежат четыре торговых центра в Москве — "Лейпциг", "Бухарест", "Польская мода" и "Рублевский". Выручка в 2010 году, по данным "СПАРК-Интерфакс", составила 6,786 млрд руб. Одним из основных собственников считается Валерий Чирков.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, № 70

"Холдинг-Центр" и ВТБ договорились, что средства, полученные от продажи "Лейпцига", будут направлены на выкуп у ВТБ части активов ЗАО "Дон-строй инвест", рассказал "Ъ" источник на рынке недвижимости.

ЗАО "Дон-строй инвест" перешло под контроль банка в 2009 году в ходе реструктуризации долга на 80 млрд руб. Девелопер специализируется на строительстве жилья, но в составе жилых комплексов компания построила четыре торговца — "На Беговой" (площадь примерно 20 тыс. кв. м), "Сокольники" (24,9 тыс. кв. м), "Измайловский" (16,7 тыс. кв. м) и "Мосфильмовский" (16,58 тыс. кв. м).

В обнародованной в мае этого года стратегии девелопер указывал, что сконцентрируется исключительно на жилье, но не уточнял, как планирует распорядиться торговой недвижимостью. Вчера источник, близкий к ВТБ, подтвердил, что банк планирует продажу торговцев. Переговоры с "Холдинг-Центром" ведутся, но находятся на начальной стадии, подчеркнул собеседник "Ъ". Получить комментарий в "Дон-строй инвесте" вчера вечером не удалось. Вырученных с продажи "Лейпцига" средств может хватить на покупку двух торговцев "Дон-строй инвеста", считает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Рыночную стоимость этих объектов он оценивает примерно в \$5 тыс. за 1 кв. м, то есть четыре торговца могут стоить \$390-400 млн. "Но, скорее всего, стороны договорились о дисконте, так как покупателей на торговую недвижимость сейчас найти непросто", — отмечает он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 КУПИЛА «НАРОДНУЮ» СЕТЬ

X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель", "Копейка") закрыла 30 июня сделку по покупке 24 магазинов "Народный" в Татарии за 510 млн руб., включая долговые обязательства. О намерении X5 приобрести "Народный" стало известно в мае, когда Федеральная антимонопольная служба (ФАС) одобрила ходатайство ее дочерних компаний ООО "Агроторг" и "Келвин Лимитед" о приобретении 100% долей в уставном капитале ООО "ТК ПИК", расположенного в Набережных Челнах. "ТК ПИК" является оператором сети магазинов "Народный".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, № 70

В опубликованном 8 июля пресс-релизе, посвященном итогам Х5 за первое полугодие, говорится, что 214 магазинов, на которые увеличилась сеть, включают "24 магазина приобретенной торговой сети "Народный" 30 июня 2011 года". Уточняется, что общая стоимость сделки, включая долговые обязательства, составила 510 млн руб. По данным компании "СПАРК-Интерфакс", выручка в 2009 году составила 1,85 млрд руб., чистая прибыль — 3,8 млн руб. Владелец "Народного" считался гендиректор сети Руслан Зарипов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, № 70

Regions

ПОКУПАТЕЛЯМ ЗАЛОЖЕННЫХ В СБЕРБАНКЕ УЧАСТКОВ ЛЭК ПРЕДЛОЖАТ ВЗЯТЬ ЕЩЕ ОДИН КРЕДИТ

Компания ЛЭК в середине сентября во второй раз попытается продать шесть земельных участков, заложенных по кредиту Сбербанка. Стоимость лотов выросла примерно на 5%, еще одно условие аукциона — возможность взять новый кредит в Сбербанке на покупку земли. Повышение стартовых цен на участки может быть оправдано постепенным восстановлением рынка, возможности кредитования несколько повысят привлекательность лотов, но ажиотажа на торгах все равно ждать не стоит, полагают эксперты.

Торги по продаже шести земельных участков в Парголово недалеко от станции метро «Парнас» назначены на 15 сентября, сообщила вчера пресс-служба Российского аукционного дома (РАД). Площадь участков — 1,4—3,4 га, стартовые цены — от 154 млн до 255 млн руб. (180 долл. за 1 кв. м будущих улучшений). Минимальная итоговая стоимость всех лотов составит порядка 1,2 млрд руб. По предварительным подсчетам, на участках можно возвести жилой комплекс площадью 384 тыс. кв. м.

Начальная стоимость лотов по сравнению с первым аукционом выросла примерно на 5%, сообщили в компании ЛЭК. При этом потенциальные покупатели смогут взять в Сбербанке кредит на покупку земли, отметили в компании. Ранее планировалось, что победителям торгов в связи с повышением стартовых цен будет предоставлена рассрочка платежа, однако по итогам переговоров со Сбербанком было решено остановиться на кредитовании, пояснили в ЛЭК. Условия кредитов не разглашаются, сообщили РБК daily в Сбербанке, с каждым покупателем они будут обговариваться индивидуально. По словам генерального директора РАД Андрея Степаненко, заявки потенциальных участников торгов банк будет рассматривать в первоочередном порядке.

В декабре прошлого и марте текущего года ЛЭК выручила от продажи пяти участков 1,74 млрд руб., в основном они были направлены на погашение кредитов Сбербанка. Новым собственником 9,15 га в Московском районе стала Городская домостроительная компания, входящая в «Группу ЛСР». В торгах по землям в Парголово крупные застройщики не участвовали, лоты достались компаниям «Норманн», «Прагма» и «Ленжилстрой». Компания

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

12 июля, N° 70

пока не изучала условия новых торгов, поэтому говорить об интересе к лотам преждевременно, сообщил РБК daily председатель совета директоров «Норманна» Валерий Шемраков. Аналогичная позиция у «Ленжилстроя», говорит главный инженер компании Роман Панченко. Связаться с представителями «Прагмы» не удалось. В торгах примут участие те же игроки рынка, что и в предыдущем аукционе, это около полутора десятков компаний, полагает ведущий эксперт компании Setl City Владимир Копылов. При этом он подчеркивает, что предлагаемые участки неравноценны, поэтому интерес будет по-прежнему избирательный, однако возможность получения кредита — серьезный плюс.

По оценке директора департамента инвестиций Colliers International Владимира Сергунина, цена может составить чуть более 200 долл. за метр будущих улучшений.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)