

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

## Office/ General

### Москва возвращается к идее создания аналога Диснейленда

Правительство Москвы под руководством Сергея Собянина реанимировало идею Никиты Хрущева создать на западе столицы «русский Диснейленд».

### Крупнейшая сделка на рынке офисной аренды

Инвестиционная компания O1Properties и один из мировых лидеров в сфере информационной безопасности компания "Лаборатория Касперского" заключили долгосрочное соглашение об аренде офисных площадей в бизнес-комплексе "Олимпия Парк".

## Retail

### \$2,6 млрд за «Ленту»

Один из самых громких акционерных конфликтов последнего времени — между владельцами петербургской розничной сети «Лента» — близок к разрешению. Как стало известно «Ведомостям», фонды TPG Capital и «ВТБ капитал» и Август Мейер близки к сделке, для которой компания оценена примерно в \$2,6 млрд.

## Hotels

### Ассог берет звезды в аренду

Отельер опробует новую схему работы в России.

## Regions

### Структуры «Газпрома» потратят 14 млрд руб. на новый выставочный комплекс в Петербурге

Группа «Эталон» получила один из крупнейших подрядов на строительном рынке Петербурга. За 14 млрд руб. она построит 200 000 кв. м конгрессно-выставочных и гостиничных площадей по заказу структур «Газпрома».

### В Питере появится дублер «Ленэкспо»

К 2013 г. на юге Петербурга появится новый конгрессно-выставочный комплекс стоимостью до \$1 млрд, в который из «Ленэкспо» могут переехать Петербургский экономический форум и другие международные мероприятия.

---

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

5 августа, № 87

## Offices / General

### МОСКВА ВОЗВРАЩАЕТСЯ К ИДЕЕ СОЗДАНИЯ АНАЛОГА ДИСНЕЙЛЕНДА

Правительство Москвы под руководством Сергея Собянина реанимировало идею Никиты Хрущева создать на западе столицы «русский Диснейленд». Десять лет назад этот мегапроект безуспешно попытался запустить Юрий Лужков, который разрешил Зурабу Церетели превратить Нижние Мневники в «Парк чудес».

Стоимость проекта оценивалась в сумму до 3,5 млрд долл. Позднее парк аттракционов на этой территории хотела строить южнокорейская Lotte Group. Теперь же столичные власти определяют новую концепцию мегапроекта на международном конкурсе, который должен состояться уже в этом году.

Правительство Москвы намерено провести в 2011 году международный конкурс развития Мневниковской поймы, расположенной в особо охраняемой природной территории (ООПТ) «Природно-исторический парк «Москворецкий». Эта идея была предложена департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы и поддержана правительством.

Планы застройки Нижних Мневников возникли еще в 1960-е годы. Тогда первый секретарь ЦК КПСС Никита Хрущев издал постановление о выделении в пойме Москвы-реки между парком «Фили-Кунцево» и Гребным каналом в Крылатском территории под детский парк, который должен был стать «русским Диснейлендом». Однако при советской власти этот проект реализован не был. Его реанимировал в начале 90-х годов мэр Москвы Юрий Лужков.

В 1992 году столичные власти приняли постановление о строительстве в Нижних Мневниках детского «Парка чудес». Творческий конкурс тогда выиграл проект Зураба Церетели. Он предполагал создание парка аттракционов, способного принимать ежедневно 50—100 тыс. посетителей. Инвестиции в этот мегапроект оценивались в 2—3,5 млрд долл. Для его реализации в 1994 году некоммерческая организация «Фонд «Детского парка чудес», учредителем которой выступил г-н Церетели, получила в бессрочное пользование 316 га.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

Однако и в этот раз затея с Диснейлендом на западе Москвы реализована не была. Вместо «Парка чудес» появились бензоколонка, ресторан «Ермак», байк-клуб Sexton, цементный завод и рынок.

Однако в 2007 году правительство Москвы лишило «Фонд «Детского парка чудес» права бессрочного пользования земельными участками. После этого в обновленном проекте парка развлечений планировала участвовать южнокорейская Lotte Group, однако она так и не приступила к его реализации. Lotte Group действительно обращалась в правительство Москвы с предложением построить аналог Диснейленда, подтверждают в стройкомплексе. По словам собеседника РБК daily, Москомархитектура предложила девелоперу на рассмотрение земельные участки под застройку, однако Lotte Group они не заинтересовали по ряду причин, в том числе из-за транспортной недоступности.

В 2008 году правительство Москвы решило разработать два проекта планировки парка «Москворецкий» в районе Нижних Мневников. Подготовленные НИиПИ Генплана проекты предусматривали размещение на территории несостоявшегося «Парка чудес» гольф-поля и эколого-просветительского центра. Согласовать эти проекты планировки чиновники рассчитывали в 2011 году после утверждения территориальной схемы парка «Москворецкий».

Сегодня согласование проектов НИиПИ Генплана приостановлено, сообщили РБК daily в стройкомплексе Москвы. Приоритеты развития территории Мневниковской поймы будут определены после проведения международного конкурса, отмечают в ведомстве Марата Хуснуллина. По данным РБК daily, глава стройкомплекса поддерживает идею создания в Мневниках детского парка развлечений, который носит рабочее название «познавательного парка природных достопримечательностей с эколого-просветительским центром».

Среди прочих аттракционов здесь может появиться океанариум, который с 2007 года безуспешно пыталась построить на Поклонной горе структура ИПГ «Евразия» казахского предпринимателя Мухтара Аблязова. Сейчас реализацию этого проекта готовы взять на себя инвесторы из Объединенных Арабских Эмиратов, которые занимались девелопментом океанариума в «Дубай Моле», знают источники РБК daily. А столичные власти предлагают построить океанариум в Мневниках.

Эксперты неоднозначно оценивают реанимацию русского Диснейленда на западе столицы. «Москве остро не хватает организованных рекреационных зон, поэтому этот продукт будет востребован», — уверен гендиректор Colliers Int. Максим Гасиев. Однако, по мнению эксперта,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

девелоперу придется смириться с сомнительной доходностью проекта, который потребует колоссальных инвестиций.

Парк развлечений может быть окупаемым, однако его экономика будет зависеть от того, какие ограничения возложат на инвестора, добавляет Яна Кузина. Мневниковская пойма находится на особо охраняемой природной территории, где запрещено капитальное строительство и возможно размещение рекреационных объектов со спортивной и культурно-познавательной функцией.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КРУПНЕЙШАЯ СДЕЛКА НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ АРЕНДЫ

Инвестиционная компания O1Properties и один из мировых лидеров в сфере информационной безопасности компания "Лаборатория Касперского" заключили долгосрочное соглашение об аренде офисных площадей в бизнес-комплексе "Олимпия Парк".

В соответствии с договором "Лаборатория Касперского" арендует 29 847 кв. метров, что составит более 65% от общего объема арендуемых площадей в БК "Олимпия Парк", говорится в пресс-релизе.

"Подписание договора такого масштаба по праву можно назвать крупнейшим и самым ярким событием на рынке офисной аренды за текущий год. Оно свидетельствует о восстановлении рынка хорошими темпами", - комментирует руководитель департамента услуг для корпоративных клиентов Jones Lang LaSalle Алексей Ефимов.

По оценке директора департамента офисной недвижимости, партнер S. A. Ricci Алексей Богданов, стоимость аренды офисных помещений для "Лаборатории Касперского" могла составить \$550-560 за кв. метр в год без НДС и эксплуатационных расходов. Таким образом, компания будет платить за аренду около \$16,5 млн в год.

"Одним из основных трендов I полугодия 2011 г. в Москве стал рост спроса на офисные площади со стороны крупных компаний. Количество сделок аренды помещений площадью более 10 тыс. кв. метров в 2011 г. увеличилось почти на 50% по сравнению с уровнем I

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

полугодия 2010 г. Так, например, ГК "Мортон" арендовала 11, 5 тыс. кв.метров в БЦ Прео 8, "Россельхозбанк" арендовал 27, 450 кв. метров в БЦ "Альфа Арбат Центр". При этом потенциальные арендаторы сталкиваются с дефицитом больших офисных блоков, наиболее выраженным в центральном районе Москвы", - отмечает А.Богданов.

По словам А.Богданова, средняя ставка аренды на офисы класса А в центре столице составляют \$900-1000 за кв. метр без НДС и эксплуатации, стоимость аренды на офисы класса А за пределами третьего транспортного кольца составляют \$600-650 за кв. метр в год.

Бизнес-комплекс класса А, расположенный по адресу Ленинградский проспект, 39, эффективно сочетает офисные помещения, спортивный комплекс олимпийского уровня и благоустроенный парк на берегу Химкинского водохранилища. Здания соответствуют всем требованиям экологической эффективности и проходят процесс сертификации по системе BREEAM. Общая площадь комплекса 5,8 гектаров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

**\$2,6 МЛРД ЗА «ЛЕНТУ»**

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

Соглашение между акционерами «Ленты» может быть подписано в ближайшие несколько дней, рассказали «Ведомостям» пять источников, близких к разным совладельцам сети. В ходе сделки свои акции будут продавать Август Мейер (41%) и близкие к нему миноритарии Дмитрий Костыгин, Сергей Ющенко и Глеб Огнянников (в сумме им принадлежит около 2,5%). По словам одного из собеседников, «это будет сделка с довольно сложной структурой — не простой выкуп акций фондами ВТБ и TPG». Объяснять структуру он не стал, а TPG, «ВТБ капитал», ЕБРР, Костыгин и Огнянников от комментариев отказались. Связаться с Ющенко не удалось, Мейер на запрос «Ведомостей» не ответил.

Для сделки компания оценена примерно в \$2,6 млрд, рассказали источники «Ведомостей». Один из них уточнил, что такая оценка сделана исходя из мультипликатора примерно 9,5 EV/EBITDA. «Лента», управляющая 39 гипермаркетами, — шестой в России продуктовый ритейлер (выручка в 2010 г. — 70,6 млрд руб.). Ее ближайший конкурент — сеть супер- и гипермаркетов «О'кей» (выручка в 2010 г. — 82,7 млрд руб.) на IPO в ноябре прошлого года была оценена в \$2,95 млрд. Но сейчас торгуется на 20% дешевле — \$2,32 млрд на вчерашнее закрытие Лондонской фондовой биржи. У «О'кей» мультипликатор EV/EBITDA составляет 8,65, у X5 Retail Group — 8,3, у «Магнита» — 13,6 (подсчитано исходя из консенсус-прогноза EBITDA Bloomberg). Если компания стоит \$2,6 млрд, Мейер получит за свой пакет более \$1 млрд. Он купил 40% «Ленты» у основателя сети Олега Жеребцова в 2002 г. Тогда Жеребцов говорил, что всю «Ленту» для сделки оценили более чем в \$20 млн, но «не в несколько раз». Фонды TPG и «ВТБ капитал» выкупили у Жеребцова 35,4% «Ленты» в октябре 2009 г. чуть более чем за \$110 млн (позднее часть пакета фонды продали Мейеру). \$2,6 млрд — хорошая цена, которая оставляет значительный потенциал роста в случае продажи стратегическому инвестору, считает аналитик «ТКБ капитала» Наталья Колупаева. Она ожидает, что фонды, купив ритейлера, будут готовить его к продаже западным сетям, давно интересующимся российским рынком, — Walmart или Carrefour — либо российской X5.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### ACCOR БЕРЕТ ЗВЕЗДЫ В АРЕНДУ

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

Французская Accor Group выбрала нетрадиционную для российского гостиничного рынка схему работы.

Сеть арендует четыре отеля на 1,02 тыс. номеров, строящиеся в Москве и других городах турецким девелопером Akfen. Обычно иностранцы предпочитают брать гостиницы в России только в управление. Но Akfen согласился поделиться с Accor 30% от годовой выручки отелей — а обычно операторы получают 10%.

Летом 2008 года гостиничный оператор Accor Group подписал соглашение с Russian Hotels Investments (по 50% принадлежит турецким девелоперам Akfen и Kasa) по строительству в России сети отелей под брендом Ibis. По этому соглашению к 2014 году должны открыться четыре гостиницы в Самаре (204 номера), Ярославле (177), Калининграде (167) и Москве (475). В мае этого года Akfen провел IPO на Стамбульской бирже, продав 28,26% акций.

Перед IPO девелопер в своем отчете раскрыл условия работы с Accor. Из документа следует, что оператор берет гостиницы, построенные Akfen в России, в аренду на 25 лет с правом пролонгации на десять лет. Арендные платежи со стороны Accor не должны быть ниже 70% валовой операционной выручки.

В своем отчете Akfen дал прогнозы до 2020 года всех параметров своих будущих отелей в России — от загрузки до стоимости цены за номер. Так, в Самаре при средней загрузке в 68% и стоимости номера в €115 в сутки выручка отеля должна составить €5,82 млн в год, в Ярославле при загрузке в 70% и €104 за номер — €4,7 млн в год. В Калининграде загрузка прогнозируется в 71% при стоимости номера €101, а валовая выручка — на уровне €4,55 млн. Самый большой отель партнеров — Ibis в Москве, который должен быть построен к 2014 году, будет загружен на 76% при стоимости номера в €128 в сутки, а выручка — €16,86 млн. Исходя из названных условий, выручка Accor от управления четырьмя отелями, которые строятся турками, может составить в среднем €9,58 млн в год.

Девелоперская группа Akfen создана в 2006 году на базе реструктурированного турхолдинга Aksel. Ведет свой бизнес в Турции, России и на Северном Кипре. Основной акционер — Хамди Акин (владеет 68,19% группы). В 2010 году чистая прибыль составила €59,1 млн. Вчера капитализация составила 285,2 млн турецких лир (€117,3 млн). С Accor Group, которая по всему миру управляет 4 тыс. отелями на 500 тыс. номеров под брендами Ibis, Etap, Formule 1, Mercure, Sofitel, Novotel и др., у Akfen давнее партнерство. В Турции Akfen владеет 13 отелями

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

на 2,23 тыс. номеров, которыми управляет Ассор. Сейчас в России Ассор управляет восемью отелями на 1,84 тыс. номеров.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

## СТРУКТУРЫ «ГАЗПРОМА» ПОТРАТЯТ 14 МЛРД РУБ. НА НОВЫЙ ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС В ПЕТЕРБУРГЕ

Группа «Эталон» подписала договор с ЗАО «Экспофорум» о строительстве первой очереди конгрессно-выставочного комплекса площадью около 200 000 кв. м в Петербурге. ЗАО «Экспофорум» — заказчик и инвестор проекта. Стоимость сделки, по которой входящее в группу «Эталон» ЗАО «ССМО «ЛенспецСМУ» выступит генподрядчиком строительства, составит 14 млрд руб.

«ЛенспецСМУ» выбрали, поскольку у нее есть опыт работы с масштабными проектами и наличие собственных производственных мощностей, говорит председатель совета директоров «Экспофорума» Наталья Коноваленко. Выбирали из четырех компаний, добавляет представитель «Экспофорума» (назвать других претендентов он отказался).

Комплекс должен быть построен к 2013 г. в Пушкинском районе Петербурга, он будет включать конгресс-центр на 3000 человек, выставочные площади (50 000 кв. м), две гостиницы на 200-250 номеров каждая и два бизнес-центра (25 000 кв. м), сообщил гендиректор «Экспофорума» Анатолий Еркулов. Это первая очередь проекта, вторая очередь может включить еще 50 000 кв. м выставочных площадей к 2018 г., а общая стоимость проекта может составить около \$1 млрд, добавляет он.

Примерно 30% от этой суммы будут инжектировать учредители «Экспофорума», остальные деньги будут привлекаться в виде кредитов, говорит Еркулов. Основным учредителем «Экспофорума» является «Газэнергопром девелопмент», добавляет Еркулов. По данным ЕГРЮЛ, «Газэнергопром девелопмент» на 65,7% принадлежит «правнучке» «Газпрома» «Межрегионтеплоэнерго» (есть в ЕГРЮЛ). Комплекс строит структура, связанная с «Газпромом», сообщили два источника, близкие к ЗАО «Экспофорум».

Для «ЛенспецСМУ» это самый крупный генподрядный контракт, говорит ее совладелец Вячеслав Заренков. Он не разглашает, какую маржу компания получит от реализации проекта, но добавляет, что обычно ее интересуют генподряды с маржей не меньше 15%. Контрактов, близких по размеру и цене, на рынке Петербурга не заключалось с 2009 г., говорит гендиректор Renaissance Construction Андрей Власенко. Проблема, считает он, может быть только в том, что у «ЛенспецСМУ» пока не было опыта строительства подобных комплексов, ведь в первую очередь она специализируется на строительстве жилья

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ПИТЕРЕ ПОЯВИТСЯ ДУБЛЕР «ЛЕНЭКСПО»

Строительство комплекса в Пушкинском районе начнется до конца года. Вчера инвестор и заказчик проекта ЗАО «Экспофорум» подписало договор с генподрядчиком — группой «Эталон», которая за 14 млрд руб. к 2013 г. построит первую очередь площадью около 200 000 кв. м (см. статью на стр. 10).

«Экспофорум» собирается делать уклон на конгрессную деятельность с участием иностранных компаний, говорит представитель компании. Гендиректор «Экспофорума» Анатолий Еркулов рассчитывает, что на новую площадку переместится Петербургский международный экономический форум. Этого не исключала летом 2010 г. губернатор Валентина Матвиенко. Но договоренностей пока нет, поскольку проект не реализован, добавляет Еркулов.

У «Экспофорума» общие учредители с ОАО «Ленэкспо», которому принадлежит выставочный комплекс площадью 40 000 кв. м на 15 га на Васильевском острове. После 2014 г., когда проект в Пушкинском районе будет окончен, есть планы реализовать на площадке «Ленэкспо» девелоперский проект, там может быть как жилье, так и коммерческая недвижимость, рассказывает Еркулов. Подробности этого проекта он раскрыть отказался, сославшись на то, что еще не выбрана концепция. Связаться с представителями «Ленэкспо» вчера не удалось.

У крупных компаний есть большой спрос на проведение в Петербурге масштабных корпоративных мероприятий на 500-2500 человек, рассказывает гендиректор «СПН Ogilvy» Андрей Баранников. Такое мероприятие можно провести только в «Ленэкспо», поэтому в городе не может проходить сразу две крупных конференции, сетует он. «Ленэкспо», по его словам, полностью загружено. По оценке Баранникова, стоимость проведения масштабного мероприятия в Петербурге немного ниже, чем в Москве.

«Ленэкспо» занимает более 75% рынка конгрессно-выставочных услуг в Петербурге, оценивает Игорь Горский, управляющий партнер АРИН. По его мнению, развитие этого рынка сдерживается отсутствием альтернативных «Ленэкспо» площадей. Кроме ежегодного Петербургского экономического форума в «Ленэкспо» раз в два года проходит Военно-морской салон. Ежегодно комплекс принимает около десятка отраслевых конгрессов — ProEstate, Лесной форум, «Российский промышленник», судостроительный форум «Нева» и др.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 августа, № 87

«Экспофорум» — это скорее социально-инфраструктурный проект, он будет оказывать влияние на развитие городской экономики в целом, считает гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург» Николай Казанский. Срок окупаемости он оценивает в 20-25 лет. Если строить комплекс по высшему классу, то его стоимость может приблизиться к \$1 млрд, полагает эксперт.

По данным выставочного научно-исследовательского центра R&C, в городе действует 74 000 кв. м выставочных площадей. В 2007 г. управделами президента объявило о планах по строительству в Стрельне конгресс-центра площадью 90 000 кв. м. Венгерский девелопер TriGranit в июле подписал с городскими властями соглашение о строительстве комплекса «Дворец искусств на Васильевском», с конгрессным центром на 18 000 кв. м и выставочными площадями (5300 кв. м).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)