

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Office / General

Вместо Шалвы Чигиринского башню «Россия» построит его брат Александр

Амбициозный девелоперский проект Шалвы Чигиринского, буксующий в деловом центре «Москва-Сити» с 2007 года, похоже, получил новое дыхание.

Orco Property отказалась от большинства своих российских активов

Девелоперская группа Orco Property собирается продать большинство своих активов в России за 53 млн евро. Это решение объясняют реструктуризацией. За собой Orco Property сохранит московскую гостиницу «Покровка» и 10%-ную долю в торговом центре «Филион».

Retail

Ремонт в Барвихе

У торгового комплекса Dream House в подмосковной Барвихе, специализирующегося на товарах интерьера и дизайна, сменился владелец. Его новым собственником стал Romanov Property Holdings Fund, владеющий офисным центром «Романов двор»

«Детский мир» на Лубянке меняет название

После завершения реконструкции «Детский мир» на Лубянке может лишиться своего названия.

«Штокман» и «Стокманн» спорят из-за товарного знака

Компания «Штокман Девелопмент АГ» столкнулась с неожиданной проблемой: она не может зарегистрировать свой товарный знак по ряду классов из-за финской сети Stockmann.

Помещения в историческом здании "Известий" на Тверской арендовал ресторатор Рожниковский

ОАО "Известия" передаст помещения в историческом здании газеты на Тверской улице ресторатору Роману Рожниковскому.

Игрушечный опыт

"Детский мир" привлек в совет директоров экс-руководителя Toys R Us

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Warehouse

"Новинский пассаж" продадут со второй попытки

Москва снова выставляет на торги свой пакет в торговом центре Мэрия Москвы пополнила список важнейших активов, которые собирается выставить на торги 6 октября.

Raven Russia увеличила чистую прибыль в I полугодии в 15 раз - до \$71 млн

Инвестиционная компания Raven Russia, специализирующаяся на складском строительстве в России и на Украине, увеличила чистую прибыль в первом полугодии, по сравнению с предыдущим периодом, в 15 раз - до 71,148 миллиона долларов, сообщается в неаудированной полугодовой отчетности компании.

Hotel

Росимущество приглушило "Мелодию"

Подать заявки на покупку гостиницы в Москве смогли единицы

Метры вместо шин

Основатель шинной компании Amtel Судхир Гупта, возможно, стал крупным девелопером. Общий портфель проектов компании Amtel Properties, совет директоров которой он возглавляет, в России уже около 1 млн кв. м

Regions

Днепропетровск. Colliers International проведет реконцепцию ТЦ «Вавилон»

Международная консалтинговая компания Colliers International заключила договор на разработку реконцепции, проведение маркетинговых исследований и сдачу в аренду торгового центра «Вавилон» в г. Днепропетровск. После реконцепции ТЦ «Вавилон» будет переименован в ТЦ «Солнечный».

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

31 августа-1 сентября, № 96

Offices / General

ВМЕСТО ШАЛВЫ ЧИГИРИНСКОГО БАШНЮ «РОССИЯ» ПОСТРОИТ ЕГО БРАТ АЛЕКСАНДР

Амбициозный девелоперский проект Шалвы Чигиринского, буксующий в деловом центре «Москва-Сити» с 2007 года, похоже, получил новое дыхание. Вместо самого высокого небоскреба Европы площадью 520 тыс. кв. м московские власти решили построить башню на 250 тыс. кв. м. Как сообщил вчера первый заммэра Владимир Ресин, инвестором обновленного проекта станет брат г-на Чигиринского Александр. А его партнером, по данным участников рынка, — основной владелец Магнитогорского металлургического комбината Виктор Рашников.

На площадке ММДЦ «Москва-Сити», отведенной под строительство башни «Россия», будет возведено высотное здание площадью около 250 тыс. кв. м, заявил вчера Владимир Ресин. Пока на этом месте обустроена парковка. Инвестором проектируемого небоскреба стал владелец компании «Снегири Девелопмент» Александр Чигиринский — младший брат бывшего девелопера «России» Шалвы Чигиринского, заметил первый заммэра Москвы. По его словам, реализовывать проект новой высоты Чигиринский-младший будет вместе с партнерами.

Строительство башни «Россия» общей площадью 520 тыс. кв. м обещало стать самым амбициозным проектом столицы. Он стартовал в 2007 году после подписания соответствующего инвестконтракта с компанией Шалвы Чигиринского «СТ Тауэрс». В сентябре 2008 года Шалва Чигиринский рассказал РБК daily, что возведение небоскреба потребует 2—2,5 млрд долл. инвестиций, но уже в конце 2008 года бизнесмен заявил, что из-за отсутствия финансирования не будет реализовывать этот проект.

Последние три года судьба проекта находилась под вопросом. Чтобы ускорить начало строительства башни на участке №17—18, зимой 2009 года столичные власти планировали оптимизировать проект, сократив высоту и площадь небоскреба почти в три раза. Затем чиновники рассматривали два варианта использования строй-площадки размером 2,4 га: построить здесь паркинг на 3 тыс. машино-мест или разбить сквер. В начале июня 2011 года новое правительство Москвы во главе с Сергеем Собяниным обсуждало возможность строительства башни площадью 470 тыс. кв. м (см. РБК daily от 03.06.11).

В итоге площадь нового строительства сократилась в два раза. Инвестиции в этот проект могут составить не менее 750 млн долл., считает директор департамента офисной недвижимости Colliers Int. Ольга Побуковская.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Компанию Александру Чигиринскому в этом мегапроекте составит основной владелец Магнитки Виктор Рашников, утверждают участники рынка. Он изначально присутствовал в проекте башни «Россия» вместе с Шалвой Чигиринским, рассказал РБК daily топ-менеджер девелоперской компании, работающей в «Москва-Сити». По его словам, ничем пока не закончившееся партнерство предполагало паритетное участие бизнесменов в проекте.

Сегодня тандем Рашников — Чигиринский сохранился, утверждает собеседник РБК daily. С одной лишь оговоркой, что место Шалвы занял Александр, который в разгар финансового кризиса взял на себя управление девелоперскими активами старшего брата. В конце прошлого года основной владелец Магнитки закрепил партнерство с Александром Чигиринским на другой площадке ММДЦ. Виктор Рашников приобрел долю Елены Батуриной (50%) в проекте небоскреба Evolution Tower (169 тыс. кв. м) на участке №2-3.

Александр Чигиринский и Виктор Рашников вчера были недоступны для комментариев. В компании «Снегири Девелопмент» не смогли ответить на вопросы РБК daily, а в ММК отказались от комментариев.

Тем не менее РБК daily удалось выяснить, что перед стартом обновленного проекта башни «Россия» в «Снегирях» произойдет смена руководства. С 1 сентября Сергей Демин, занимавший пост гендиректора «Снегири Девелопмент», не будет работать в компании, заявили РБК daily в его приемной. Имя нового гендиректора не раскрывается.

Эксперты осторожно оценивают инвестпривлекательность проекта на месте башни «Россия». При хорошей концепции здесь будут востребованы апартаменты, офисы и сопутствующая торговля, отмечает партнер компании Trend Development Андрей Нестеренко. Благодаря высокому качеству строительства и центральному месторасположению «Москва-Сити» со временем будет успешным проектом, добавляет директор отдела финансовых рынков и инвестиций Knight Frank Евгений Семенов. Но для этого здесь необходимо решить серьезные проблемы с парковкой и транспортом, подчеркивает управляющий директор CB Richard Ellis в России Даррэлл Станафорд.

Спрос на офисные помещения в «Москва-Сити» сегодня восстанавливается, утверждают эксперты. По данным CB Richard Ellis, в первом полугодии объем заключенных сделок здесь составил 32,3 тыс. кв. м, что равно показателю всего 2010 года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ORCO PROPERTY ОТКАЗАЛАСЬ ОТ БОЛЬШИНСТВА СВОИХ РОССИЙСКИХ АКТИВОВ

Девелоперская группа Orco Property собирается продать большинство своих активов в России за 53 млн евро. Это решение объясняют реструктуризацией. За собой Orco Property сохранит московскую гостиницу «Покровка» и 10%-ную долю в торговом центре «Филион».

Логистический бизнес, жилищные проекты, офисы и участки земли купит некий российский инвестор. В пресс-релизе Orco Property покупатель не называется. Платежи будут осуществляться частями в 2011 и 2012 году.

Исполнительный директор Orco Property Жан-Франсуа Отт заявил, что компания планирует сосредоточиться на работе в четырех городах Центральной Европы — Берлине, Будапеште, Праге и Варшаве.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Retail

РЕМОНТ В БАРВИХЕ

У торгового комплекса Dream House в подмосковной Барвихе, специализирующегося на товарах интерьера и дизайна, сменился владелец. Его новым собственником стал Romanov Property Holdings Fund, владеющий офисным центром «Романов двор»

О продаже Dream House рассказали три представителя консалтинговых компаний. По их словам, комплекс приобретен фондом Romanov Property Holdings Fund. Арам Петросян, директор по финансам и инвестициям Avica Property Investors (управляющая компания фонда), это подтвердил. Продавца стороны не раскрывают. Ранее сообщалось, что развитием проекта занималась компания CMI Development (информация о Dream House есть на ее сайте), но сотрудник компании сообщил, что она выступала лишь девелопером и после завершения проекта из него вышла.

Dream House общей площадью 13 000 кв. м (9300 кв. м — торговая) расположен в Барвихе. Он был введен в эксплуатацию в 2005 г.

Romanov Property Holdings Fund был создан в 2008 г. компанией RD Group (ранее «Романов двор девелопмент») и группой частных инвесторов, сказано на ее сайте. Два представителя консалтинговых компаний считают, что RD Group может быть связана с «Тройкой диалог», и предполагают, что она могла быть инвестором фонда или помогала привлечь в него средства. Структур «Тройки диалог» среди инвесторов фонда нет, опровергает Петросян. Запрос «Ведомостей», отправленный в «Тройку диалог», был перенаправлен в Avica. Инвесткомпания является основным арендатором БЦ «Романов двор». А на сайте RD Group «Тройка диалог» названа стратегическим партнером компании, вместе с которым были реализованы ряд проектов в сфере недвижимости.

Точный размер фонда Петросян не раскрывает. Помимо Dream House фонду принадлежит БЦ «Романов двор» (43 000 кв. м) и проект строительства офисного центра в Киеве.

Dream House может стоить примерно \$50 млн, считает региональный директор по торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. Управляющий партнер компании S. A. Ricci Владимир Авдеев говорит, что ставки аренды в комплексе, учитывая его расположение, могут быть достаточно высокими — около \$1000 за 1 кв. м, поэтому стоимость торгового центра может дойти до \$120-150 млн.

Инвестиции в такой объект достаточно рискованны: комплекс специализируется в основном на товарах интерьера и дизайна, поэтому в случае ухода оттуда арендаторов найти новых будет

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

непросто, говорит Ключинская. С другой стороны, по ее словам, готовых предложений для инвестиций сегодня на рынке практически нет, поэтому покупка этого комплекса оправдана. ТЦ имеет хорошее месторасположение в престижном районе, поэтому у него есть уже своя аудитория, отмечает Авдеев. Кроме того, по его словам, конкурентов у этого комплекса в этом районе практически нет.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ДЕТСКИЙ МИР» НА ЛУБЯНКЕ МЕНЯЕТ НАЗВАНИЕ

После завершения реконструкции «Детский мир» на Лубянке может лишиться своего названия. Управляющая зданием компания «Лубянка-Девелопмент», дочерняя компания «Галс-девелопмент», уже подала две заявки на регистрацию товарного знака «Центральный детский магазин».

Девелопер, который ранее входил в АФК «Система», а сейчас принадлежит банку ВТБ, планирует оставить за собой не только эксклюзивное право на словосочетание, но и общепринятое изображение универмага. Вариант с «центральный магазином» еще не окончательный.

Точный срок принятия решения пока не известен, сейчас с «Галс-девелопмент» сотрудничают сразу несколько дизайнерских бюро. Для использования товарного знака ВТБ должен заключить соглашение с «Системой» Владимира Евтушенкова - единственным правообладателем словосочетания «детский мир» и владельцем одноименной торговой сети, пишет газета «Известия».

Главное здание Детского мира закрыто на реконструкцию с 2008 года. После реконструкции общая площадь магазина должна увеличиться с 54,5 до 74 тысяч квадратных метров. Универмаг откроется не раньше 2013 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

«ШТОКМАН» И «СТОКМАНН» СПОРЯТ ИЗ-ЗА ТОВАРНОГО ЗНАКА

Компания «Штокман Девелопмент АГ» столкнулась с неожиданной проблемой: она не может зарегистрировать свой товарный знак по ряду классов из-за финской сети Stockmann. Дело в том, что ритейлер при регистрации своего знака «Стокманн» охватил такой широкий спектр услуг, что имеющему созвучное название «Штокману» не осталось места даже в таких классах, как мытье окон и уничтожение паразитов. Хотя зачем это нужно компании, занимающейся добычей газа, юристы не понимают.

Согласно документам Роспатента, на 16 ноября намечено заседание коллегии Палаты по патентным спорам по поводу товарных знаков «Стокманн» и Stockmann. Инициаторами разбирательств стали юристы «Штокман Девелопмент», которые подали соответствующее заявление в патентное ведомство 3 августа.

Как пояснили РБК daily в «Штокман Девелопмент», компания хочет добиться регистрации своего товарного знака по тем категориям услуг, в которых не задействована финская торговая сеть Stockmann. В марте Роспатент уже отказал газодобывающей компании в регистрации ее имени по ряду классов, объяснив это тем, что их занял ритейлер. Торговые знаки «Стокманн» и «Штокман», по мнению специалистов ведомства, схожи до степени смешения.

Финская торговая сеть перед выходом на российский рынок непродуктового ритейла в 1997 году запатентовала свой знак в достаточно широком диапазоне услуг, даже тех, которые не оказывает. Партнер юридической фирмы Baker & McKenzie Евгений Ариевич, изучив патент на товарный знак компании, сделал вывод, что ее юристы охватили все возможные сферы деятельности. «Например, 35-й класс — менеджмент в сфере бизнеса, административная деятельность в сфере бизнеса, офисная служба — такие функции охватывают все на свете», — отмечает г-н Ариевич.

Правда, и «Штокман» стремится в те сферы услуг, которые газодобытчику, мягко говоря, несвойственны. Например, расклейка афиш, оклейка обоев, мытье окон, упаковка товаров и уничтожение паразитов. Именно по этой причине Роспатент мог отказать компании в первый раз и, возможно, откажет снова, полагает г-н Ариевич.

Если «Штокману» все же необходимо использовать знак в какой-то сфере услуг, юрист советует компании напрямую обратиться к Stockmann за разрешением. При этом он недоумевает, «какого конкретно потребителя и в какой ситуации имена «Штокман» и «Стокманн» могут смутить степенью смешения». Комментарии Stockmann по этому поводу получить не удалось.

Заместитель начальника департамента по информационной политике и связям с общественностью «Штокман Девелопмент» Сергей Выхухолев утверждает, что виды деятельности компаний ни в чем не пересекаются. Он добавил, что на этот раз «Штокман»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

попытается максимально точно указать, какие конкретно услуги следует закрепить за товарным знаком.

«Штокман Девелопмент АГ» создана «Гапромом» (51% акций), Total S.A. (25%) и Statoil ASA (24%) для освоения Штокмановского газоконденсатного месторождения. Работы по проекту начнутся в 2016 году. В марте прошлого года компании удалось зарегистрировать свой товарный знак по нескольким классам, в том числе четвертому (в него входят различные масла и смазочные материалы), седьмому (инструменты, в том числе нефтедобывающие), девятому (любая электроника) и двенадцатому (транспортные средства).

«Возможно, «Штокман» хочет закрепить свое имя еще и за каким-либо видом услуг, чтобы «дочерние» компании могли по лицензионному соглашению оказывать эти услуги», — добавляет г-н Ариевич.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОМЕЩЕНИЯ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЗДАНИИ "ИЗВЕСТИЙ" НА ТВЕРСКОЙ АРЕНДОВАЛ РЕСТОРАТОР РОЖНИКОВСКИЙ

ОАО "Известия" передаст помещения в историческом здании газеты на Тверской улице ресторатору Роману Рожниковскому.

Внеочередное собрание акционеров ОАО "Редакция газеты "Известия" одобрило договор аренды нежилых помещений с ЗАО "Гастрономическая академия Рожниковского", говорится в сообщении ОАО.

В аренду будут переданы помещения на первом и втором этажах площадью 597,2 кв.м.

Стоимость договора составит более 280 млн рублей. Согласно его условиям, до 17 июля 2012 года арендная плата составит 1,3 млн рублей в месяц, затем, до 17 июля 2013 года - 2,6 млн рублей в месяц. После этой даты размер месячной арендной платы на последующий год будет определяться с учетом инфляции.

Помещения арендуются до 18 июля 2021 года.

По данным "СПАРК-Интерфакса", основным владельцем ЗАО "Гастрономическая академия Рожниковского" является ООО "Грабли", которое принадлежит Роману и Ирине Рожниковским.

Выручка ЗАО по итогам 2010 года составила 611,2 млн рублей, ООО свои показатели за прошлые несколько лет не раскрывало. По информации на сайте сети "Грабли", в Москве работают 9 ресторанов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

◆ [Интерфакс](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ИГРУШЕЧНЫЙ ОПЫТ

"Детский мир" привлек в совет директоров экс-руководителя Toys R Us

В совет сети "Детский мир" впервые вошли иностранные независимые директора. В их числе Эндрю Гатто — нынешний глава американского производителя игрушек Russ Berrie&Company, а в прошлом топ-менеджер американской сети Toys R Us, которая считалась претендентом на покупку "Детского мира".

С 26 июля в ОАО "Детский мир — Центр" действует новый состав совета директоров, сообщил "Детский мир" на своем сайте. В него вошли гендиректор сети Геннадий Левкин, который занимает эту должность с июня, представители АФК "Система" Георгий Кравченко, Алексей Крупкин и Алексей Буянов, представители Сбербанка Михаил Нусинов и Андрей Даценко, а также два независимых директора — гендиректор MCS (консультирует сеть магазинов электроники Media-Markt-Saturn) Андрэ Барендрехт и Эндрю Гатто. Председателем совета директоров стал господин Кравченко.

61-летний британец Эндрю Гатто — действующий президент и гендиректор американского производителя мягких игрушек и детских игр Russ Berrie&Company. С 1997 по 2004 год господин Гатто был старшим вице-президентом по развитию продуктов, импорту и стратегическим поставщикам в Toys R Us, а до этого работал в североамериканском подразделении по электронным и миниатюрным игрушкам компании V-Tech Industries.

Летом партнеры "Детского мира" рассказывали "Ъ", что Toys R Us проводит due diligence российской сети, но в АФК "Система" эту информацию не подтверждали. По словам Георгия Кравченко, приглашение иностранных независимых директоров уровня господина Гатто связано с намерением руководства "Детского мира" перенести фокус внимания с операционной деятельности на стратегические вещи: "Здесь мы посчитали, что нам необходим опыт специалистов с мировым именем".

ГК "Детский мир" объединяет сеть магазинов "Детский мир", оптовую компанию "С-тойз" и luxury-центр "Детская галерея "Якиманка"". Сеть "Детский мир" на 1 апреля насчитывала 131 магазин в 67 городах России общей торговой площадью 214,5 тыс. кв. м. Выручка головного ОАО "Детский мир — Центр" в 2010 году — 20 млрд руб. 75% минус одна акция ОАО принадлежит АФК "Система", 25% плюс одна акция — ОАО "Сбербанк России". Доля сети на рынке детских товаров оценивается в 5,3% в 2010 году (емкость рынка — 375 млрд руб., по оценкам самого "Детского мира").

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Господин Гатто должен помочь "Детскому миру" в улучшении ассортимента сети, что повысит ее эффективность, надеется Георгий Кравченко. С 2008 года сеть не приносила прибыли, в 2010 году ее убыток составил 1,128 млрд руб. "Убыток вызван созданием резервов под обесценение активов в результате финансового кризиса и высокой процентной нагрузкой",— объясняла сеть в своем последнем отчете.

СЕО "Детского мира" Геннадий Левкин уточнил, что с приходом Эндрю Гатто сеть ожидает улучшения своего ассортимента игрушек, что подразумевает в том числе включение в него одной или двух частных марок. "Это может быть как наш собственный бренд, так и бренд, выпущенный по лицензии",— рассказал господин Левкин. По его словам, в течение года "Детский мир" решит, в каких именно категориях игрушек вывести частные марки. При этом, по его словам, доля сегмента игрушек, на которую сейчас приходится около 30% оборота, в перспективе двух лет незначительно снизится за счет планов компании увеличить объемы продаж в сегменте одежды и обуви — их доли в обороте планируется поднять с нынешних 33 до 38% и с 8% до 11% соответственно.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"НОВИНСКИЙ ПАССАЖ" ПРОДАДУТ СО ВТОРОЙ ПОПЫТКИ МОСКВА СНОВА ВЫСТАВЛЯЕТ НА ТОРГИ СВОЙ ПАКЕТ В ТОРГОВОМ ЦЕНТРЕ

Мэрия Москвы пополнила список важнейших активов, которые собирается выставить на торги 6 октября. Вместе с долей в киноцентре "Октябрь" (40%) на Новом Арбате, акциями Центра международной торговли (9,64%) и частью Гостиного Двора власти города намерены продать свои 24,99% торгово-офисного центра "Новинский пассаж". Стартовая стоимость этих лотов превышает 5 млрд руб. Найти покупателей на "Новинский пассаж" в прошлом году мэрии не удалось.

Месяц назад мэрия Москвы определила список первых крупных активов, которые планирует продать 6 октября (см. "Ъ" от 27 июля). Организатором торгов выступает Российский аукционный дом (РАД), где по 33% принадлежит Сбербанку, Фонду имущества Санкт-Петербурга и аффилированному с ним ООО "Русский ювелир". В этом списке оказались 49% ОАО "Ильинское подворье", которому принадлежит 17,5 тыс. кв. м в Гостином Дворе, 40% киноцентра "Октябрь"

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

на Новом Арбате и 9,64% Центра международной торговли. Общая начальная цена всех лотов определена на уровне 3,734 млрд руб. (около \$135 млн).

Этот список пополнился еще одним активом, сообщил "Ъ" гендиректор РАД Андрей Степаненко. По его словам, 6 октября на торги также будет выставлено 24,99% ОАО "Новинский бульвар, 31". На балансе этого ОАО находится торгово-офисный центр "Новинский пассаж" общей площадью 80 тыс. кв. м, из них в аренду сдается 48 тыс. кв. м. Стартовая цена этого объекта составит 1,42 млрд руб. (около \$50,7 млн), добавил господин Степаненко. Департамент имущества Москвы (ДИГМ), по словам его представителя, распорядился выставить на продажу "Новинский пассаж" еще в августе.

Исходя из оценки ДИГМ минимальная цена всего объекта составляет 5,68 млрд руб. (около \$202,8 млн), или \$2,53 тыс. за 1 кв. м. В 2010 году выручка ОАО "Новинский бульвар, 31", как указывается в его отчете, составила 1,52 млрд руб., а прибыль — 1,17 млрд руб.

Показатели по выручке подтверждают ликвидность актива, но оценка ДИГМ почти на треть меньше текущих рыночных цен, настаивает гендиректор Astera/BNP Paribas Алексей Филимонов. Этот объект мог бы заинтересовать западные инвестфонды, говорит эксперт. Господин Степаненко утверждает, что некоторые интересанты запросили документацию по объекту, но пока никто из них заявок на участие в торгах не подал. Это, по мнению господина Филимонова, связано с тем, что потенциальные покупатели ждут, как будут развиваться события на финансовых рынках после снижения кредитного рейтинга США. Кроме того, отмечает эксперт, претендентов может отпугнуть выставляемый на продажу размер пакета, который не позволит контролировать ситуацию. Владелец 75% "Новинского пассажа" — "ВЭБ-Инвест", получивший этот объект в ходе санации банка "Глобэкс", в торгах участвовать не намерен, сообщил "Ъ" источник, близкий к компании. Более того, ВЭБ уже год ищет покупателя на свою долю в "Новинском пассаже" (см. "Ъ" от 3 февраля).

Свой пакет в ОАО "Новинский бульвар, 31" власти столицы планировали продать еще во времена Юрия Лужкова. Весной прошлого года город оценил свою долю в 1,217 млрд руб., но покупателей не нашлось (см. "Ъ" от 19 апреля 2010 года). Тогда мэрия объясняла продажу актива тем, что не получает дивидендов, так как ОАО необходимо погасить кредит на 2 млрд руб. "ВЭБ-Инвест" не стал докупать акции, посчитав предложенную мэрией цену завышенной. На конец июня 2011 года общий долг ОАО перед кредиторами составлял 1,24 млрд руб. (\$44,28 млн), из которых \$14,2 млн компания должна вернуть Минфину РФ уже в декабре этого года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

До конца года в планах мэрии продать около 700 активов (в основном это не крупные объекты недвижимости и доли города в инвестконтрактах). Кроме РАД право распродавать активы города получили СГУП по продаже имущества Москвы и ИФК "Солид". От продажи этого имущества город планирует выручить более 47 млрд руб., говорится в проекте бюджета Москвы на 2012-2014 годы. Эти средства позволят частично компенсировать дефицит казны, который в будущем году может достичь 243,6 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Warehouse

RAVEN RUSSIA УВЕЛИЧИЛА ЧИСТУЮ ПРИБЫЛЬ В I ПОЛУГОДИИ В 15 РАЗ - ДО \$71 МЛН

Инвестиционная компания Raven Russia, специализирующаяся на складском строительстве в России и на Украине, увеличила чистую прибыль в первом полугодии, по сравнению с предыдущим периодом, в 15 раз - до 71,148 миллиона долларов, сообщается в неаудированной полугодовой отчетности компании.

В докладе уточняется, что доналоговая прибыль компания возросла в первом полугодии в 10,7 раз - до 86,43 миллиона долларов. Чистая операционная прибыль возросла на 36% - до 112 миллионов долларов в годовом исчислении.

Выручка компании за первое полугодие выросла на 15,5% - до 72,443 миллиона долларов.

В отчете также сообщается, что по итогам первого полугодия компания сдала в аренду 188 тысяч квадратных метров площадей. Компания также подписала договоры предварительной аренды на 27 тысяч квадратных метров.

Raven Russia представляет собой дочернее предприятие британской инвестиционной Raven Group. Компания создана в 2005 году для осуществления инвестиций в российскую и украинскую недвижимость и зарегистрирована на острове Гернси. В конце 2009 года Raven Russia управляла складскими комплексами класса А в московском регионе, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Новосибирске площадью 1,003 миллиона квадратных метров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Hotel

РОСИМУЩЕСТВО ПРИГЛУШИЛО "МЕЛОДИЮ"

Подать заявки на покупку гостиницы в Москве смогли единицы

В пятницу Росимущество предпримет вторую за год попытку продать здание гостиницы "Мелодия" в Скатертном переулке в центре Москвы. Отмены аукциона требуют претенденты, не допущенные к торгам,— соответствующие заявления они уже направили в Федеральную антимонопольную службу (ФАС). Из более чем 50 потенциальных покупателей заявки были приняты только у семи, а стартовая стоимость лота оказалась в три раза ниже рыночной.

Как сообщается в официальном бюллетене Росимущества, завтра состоится аукцион по продаже гостиницы "Мелодия" (площадь — 2,661 кв. м; 60 номеров). До октября 2006 года это здание в Скатертном переулке занимал гостевой дом "Тбилиси" при посольстве Грузии, затем оно было передано ФГУП "Мелодия".

Гостиница не первый раз выставляется на аукцион. По данным акта Счетной палаты о проверке "Мелодии" (проводилась в январе-феврале этого года; копия имеется в распоряжении "Ъ"), еще в марте 2010 года ФГУП заключило договор на оценку здания с ООО "Единый центр оценки и экспертизы", которое оценило объект в \$10,354 млн, или 303,761 млн руб. с НДС. Однако, отмечают аудиторы, соответствующий отчет не был направлен в Росимущество. Вместо этого уже в апреле 2010 года "Мелодия" заказала новую оценку ООО "Центр экспертиз и экономико-правового консультирования "Центрконсалт", которое определило рыночную стоимость гостиницы уже примерно в 196,31 млн руб. За эту цену Росимущество планировало продать отель 14 февраля 2011 года, однако за три недели до назначенной даты ведомство со ссылкой на совещание, прошедшее в Минэкономразвития, отменило торги. На аукционе, который состоится в эту пятницу, начальная цена объекта вновь определена в 196,31 млн руб. с НДС, при этом здание было предварительно переведено на баланс ФГУП "Ресурс" (управляет госнедвижимостью). Стоимость гостиницы, безусловно, занижена, считает замдиректора по развитию СВ Richard Ellis Станислав Ивашкевич. По его словам, рыночная цена может составлять не менее \$8 тыс. за 1 кв. м (то есть около \$21 млн, или 616 млн руб. за все здание). Собеседники "Ъ" среди претендентов на участие в торгах также признают, что их привлекла низкая стоимость объекта. Правда подать заявки большинство из них так и не смогли. В распоряжении "Ъ" оказались копии заявлений двух претендентов, направленных в ФАС и управление ФАС города Владимира с требованиями отменить аукцион. Из заявлений следует,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

что организатором торгов была выбрана владимирская фирма "Информ-Юст", принимавшая заявки по адресу ФГУП "Ресурс" в местном поселке РТС. Большая часть очереди из претендентов оказалась записана на последний день приема документов, 26 августа, но не смогла проникнуть в комнату подачи заявок, так как вход в нее был заблокирован охраной. Таким образом, считают заявители, организаторы аукциона "приложили максимум усилий к недопущению потенциальных "некарманных" покупателей". Начальник отдела Владимирского УФАС Лилия Егикян сообщила "Ъ", что всего подобных жалоб было зарегистрировано восемь, они будут рассмотрены в течение месяца. Гендиректор "Информ-Юст" Денис Лобаненко подтвердил, что осведомлен о жалобах, уточнив, что в итоге было принято семь заявок, окончательный отбор которых пройдет в четверг, притом что всего претендентов было более пятидесяти. "Мы старались действовать максимально корректно, но сложилось впечатление, что ряд претендентов вовсе не собирались участвовать в аукционе, а пытались затянуть процедуру приема заявок", — рассказал он.

Гендиректор ФГУП "Мелодия" Андрей Кричевский (возглавил компанию в апреле этого года) вчера заявил "Ъ", что считает решение о продаже гостиницы экономически необоснованным. "Было бы логичнее готовить ФГУП к приватизации полностью, а не продавать по частям. Перед "Мелодией" стоит задача оцифровки фонотеки уникальных звукозаписей, которая поддерживалась в том числе средствами от гостиничной деятельности. Теперь мы теряем как этот источник дохода, так и потенциальную выручку от продажи гостиницы", — пояснил он. По данным Счетной палаты, за девять месяцев 2010 года сдача гостиничных номеров принесла "Мелодии" 19,314 млн руб., или почти треть общей выручки (62,044 млн руб.).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЕТРЫ ВМЕСТО ШИН

Основатель шинной компании Amtel Судхир Гупта, возможно, стал крупным девелопером. Общий портфель проектов компании Amtel Properties, совет директоров которой он возглавляет, в России уже около 1 млн кв. м

У Amtel Properties большие планы на российском рынке: ее портфель проектов сегодня около 1 млн кв. м, утверждают двое консультантов, работающих на рынке недвижимости. Основной упор девелопер делает на гостиничную недвижимость. На сайте компании указано, что портфель ее проектов включает около 1 млн кв. м в России и странах СНГ, при этом на готовые

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

объекты приходится около 200 000 кв. м. Получить официальные комментарии Amtel Properties не удалось.

Официальную информацию о владельцах Amtel Properties «Ведомости» разыскать не смогли. Гупта является председателем совета директоров компании. Сингапурская и индийская пресса называет его и основным владельцем компании. Об этом же говорят и двое консультантов. До кризиса Amtel Properties называли одним из подразделений холдинга Amtel.

Структуры Гупты вышли на российский рынок недвижимости в 2007 г. Тогда аффилированная с Amtel компания Golden Orchards Hotels вместе с сингапурским девелопером City Developments приобрели гостиницу «Ирис конгресс отель» (200 номеров) на Коровинском шоссе. Теперь в развитие этого проекта компания намерена построить апарт-отель на 144 номера и бизнес-центр на 8000 кв. м (информация есть на сайте компании). Весной этого года стало известно, что Amtel Properties собирается открыть на Новорижском шоссе отель Hilton Garden Inn Moscow New Riga на 162 номера, а на территории технопарка «Орбита» на ул. Кулакова гостиницу Hampton by Hilton Moscow Strogino на 214 номеров. Там же будет и бизнес-центр (общая площадь здания — около 44 000 кв. м).

Но планы Гупты оказались еще масштабнее. На пересечении Пулковского и Волхонского шоссе в Санкт-Петербурге компания к 2017 г. планирует построить комплекс «Пулковские высоты» (450 000 кв. м), сообщила она на днях. Общий объем инвестиций в этот проект — \$700 млн. «Запланировано 250 000 кв. м жилья и 135 000 кв. м коммерческих площадей. Земля находится в собственности компании и была приобретена в 2008 г., в проект будут инвестированы собственные и заемные средства, рассказал сотрудник Amtel-Properties, отказавшись от дальнейших комментариев.

У компании также есть проект складского комплекса на 75 000 кв. м в подмосковном Клину и 46 га на Киевском шоссе, на котором она намерена построить загородный курорт «Верея» (точные объемы проекта пока не определены). На этой территории имеет смысл строить гостиницу и развлекательную инфраструктуру, а также коттеджи и таунхаусы на продажу для диверсификации рисков, говорит управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Инвестиции в гостиницы довольно рискованны из-за более долгого по сравнению с другими сегментами рынка срока окупаемости, говорят участники рынка. «С другой стороны, конкуренция в этом сегменте сегодня фактически отсутствует. При наличии финансовых ресурсов и грамотного менеджмента никаких проблем у компании возникнуть не должно», — говорит замдиректора по развитию CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 августа-1 сентября, № 96

Regions

ДНЕПРОПЕТРОВСК. COLLIERS INTERNATIONAL ПРОВЕДЕТ РЕКОНЦЕПЦИЮ ТЦ «ВАВИЛОН»

Международная консалтинговая компания Colliers International заключила договор на разработку реконцепции, проведение маркетинговых исследований и сдачу в аренду торгового центра «Вавилон» в г. Днепропетровск. После реконцепции ТЦ «Вавилон» будет переименован в ТЦ «Солнечный».

Среди главных изменений стоит отметить: создание нового фирменного стиля, привлечение новых якорных арендаторов, замену фудкорта. Кроме того, предусмотрены изменения в архитектурной части концепции ТЦ и создание новой транспортной развязки.

Продуктовый гипермаркет площадью около 4 000 кв.м и магазин электроники и бытовой техники площадью более 1 500 кв.м. станут якорными арендаторами ТЦ. Всего в ТЦ будут представлены более 40 магазинов одежды и обуви, аксессуаров, товаров быта и косметики. Мини-якорями галереи уже стали магазины Marks&Spenser и SMYK.

ТЦ «Вавилон» расположен на ул. Малиновского, 2 в Днепропетровске, общая площадь составляет 17 500 кв.м., арендная – 13 000 кв.м. Парковка ТЦ рассчитана на 700 машиномест.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)