

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

General/Office

Бизнес-центр у Белорусского вокзала продается за \$1 млрд.

Владельцы бизнес-центра "Белая площадь", расположенного у белорусского вокзала в Москве, хотят выручить за задние рекордную для рынка сумму - около 1 млрд долларов.

Capital Group реализует свой второй небоскреб в "Москва-Сити" полностью на собственные средства

Девелоперская компания Capital Group намерена реализовать свой второй проект небоскреба в ММДЦ "Москва-Сити", не привлекая сторонних средств, рассказала журналистам первый вице-президент компании Валентина Становова.

Retail

Tengelmann Group вышла в "Плюс"

Немецкая группа откроет в России продуктовую сеть.

Hotel

Москва выезжает из отелей

До конца года московские власти выставят на продажу две гостиницы - «Будапешт» и «Рэдиссон Славянская» — и надеются выручить за них около 9 млрд руб. А продав в следующем году «Гостиничную компанию», город полностью избавится от отельного бизнеса.

Region

Узнать клиента в лицо

Новый торговый центр в Сеуле использует технологию распознавания лиц, чтобы показать потенциальным покупателям наиболее подходящие рекламные ролики о товарах в близлежащих магазинах.

Креативный квартал может появиться в Петербурге в 2016 году

Власти Петербурга намерены создать на одной из неиспользуемых в настоящее время промышленных территорий города креативный квартал для творческих компаний, рассказала РИА Новости в рамках выставки Expo Real во вторник заместитель председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга Ирина Бабюк.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

Компания "Полис" построит в Петербурге бизнес-центр стоимостью 1,4 млрд руб

ООО "Полис" (Санкт-Петербург) планирует построить бизнес-центр класса В в Санкт-Петербурге, объем инвестиций в проект составит 1,4 миллиарда рублей, говорится в сообщении компании RUMPU, которая занимается проектированием объекта.

ТФ «Санкт-Петербургский дом книги» пока не удается договориться с арендаторами «Дома Зингера»

Принадлежащая городским властям «Торговая фирма «Санкт-Петербургский дом книги» еще не скоро сможет разместить свой магазин в «Доме Зингера» на Невском проспекте.

Дом печати хотят вынести из центра Минска за 72,7 млн евро

Накануне ноябрьского слета инвесторов власти Минска сделали несколько любопытных предложений.

Отель Боллоева

Компания Таймураза Боллоева будет управлять собственным отелем во Владикавказе.

"Новеллу" заслушают в суде

КУГИ хочет отобрать участок у холдинга RBI.

Шведы отстояли Апраксин двор

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил шведский холдинг Ruric AB инвестором двух корпусов Апраксина двора. Компания сможет оформить здания в собственность и продолжит переговоры с «Главстрой-СПб» о выкупе данной недвижимости.

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

09 – 10 октября
№ 44 (161)

General/Office

БИЗНЕС-ЦЕНТР У БЕЛОРУССКОГО ВОКЗАЛА ПРОДАЕТСЯ ЗА \$1 МЛРД

Владельцы бизнес-центра "Белая площадь", расположенного у белорусского вокзала в Москве, хотят выручить за задние рекордную для рынка сумму - около 1 млрд долларов.

БЦ "Белая площадь" (см. фото ниже) принадлежит AIG/Lincoln и "ВТБ Капитал". Решение о продаже комплекса было стратегически принято давно, а новости о продаже появились лишь несколько месяцев назад. Как стало известно сегодня, приобретением "Белой площадью" интересуются как российские, так и иностранные инвесторы, среди которых Morgan Stanley Real Estate Fund, Government of Singapore investment Corporation, China Investment Corporation, а также O1 Properties Бориса Минца, RD Group Гагика Адибеяна (владеет и управляет бизнес-центром "Романов Двор" в центре Москвы) и Lenhart Global, действующая в интересах братьев Бориса и Аркадия Ротенбергов, пишет "Коммерсант".

БЦ "Белая площадь" был построена в 2009 году AIG/Lincoln и Coalco - им принадлежало 53% и 47% бизнес-центра соответственно. В 2011 году Coalco продала свою часть "ВТБ Капиталу", сумма сделки не разглашалась. Однако, по оценкам участников рынка, тогда "Белая площадь" стоила около 700 млн долларов. Сейчас офисный комплекс выставлен за 1 млрд долларов. Если сделка состоится, она станет крупнейшей в сегменте офисной недвижимости в России. Предыдущую покупку на 1 млрд долларов совершила O1 Properties Бориса Минца, когда в 2010 году приобрела пять бизнес-центров у Norus Capital Сергея Гордеева.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CAPITAL GROUP РЕАЛИЗУЕТ СВОЙ ВТОРОЙ НЕБОСКРЕБ В "МОСКВА-СИТИ" ПОЛНОСТЬЮ НА СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА

Девелоперская компания Capital Group намерена реализовать свой второй проект небоскреба в ММДЦ "Москва-Сити", не привлекая сторонних средств, рассказала журналистам первый вице-президент компании Валентина Становова.

Она отметила, что компания работает на столичном рынке достаточно давно для того, чтобы обеспечить строительный процесс для столь серьезного объекта на собственные средства.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

В свою очередь пресс-секретарь компании Динара Лизунова также подтвердила, что компания не намерена "брать ни рубля", однако объем инвестиций в проект озвучить отказалась. Напомним, что новый проекта компании Capital Group выходит на рынок под именем "ОКО". В состав комплекса общей площадью около 400 тыс кв. м. войдут две башни. В одной разместятся офисы, а другая отведена под апартаменты и гостиницу. Апартаменты займут площади с 28 по 89 этажи. 400 таких квартир выйдут на рынок по цене от \$7 тыс. за кв.м. В отеле, который будет работать под управлением известного бренда, будет 160 номеров и 100 апартаментов с гостиничным обслуживанием (отделанных и меблированных).

Кроме того, в комплексе разместятся два пентхауса стоимостью по \$23 млн (1150 кв. м. каждый). Многоярусная наземно-подземная парковка будет рассчитана на 3900 машиномест, что позволит не только обеспечить парковочным пространством обитателей комплекса, но и выставить площади в свободную продажу.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

Retail

TENGELMANN GROUP ВЫШЛА В "ПЛЮС"

Немецкая группа откроет в России продуктовую сеть.

Немецкая Tengelmann Group, развивающая в России одну из крупнейших DIY-сетей OBI, решила попробовать свои силы в продуктовой рознице. В партнерстве с "Росеврогрупп" она собирается открыть 150 продуктовых дискаунтеров под брендом "Плюс". К 2020 году оборот бизнеса составит €1 млрд, инвестиции в проект оцениваются в €500 млн. Выделить земельные участки под строительство магазинов Tengelmann Group просит Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

О намерении Tengelmann Group выйти на российский рынок говорится в презентации компании (есть у "Ъ"). Представитель ритейлера подтвердил "Ъ" эту информацию. Площадь магазинов "Плюс" составит 1,2-1,6 тыс. кв. м, торговая — 0,9-1,2 тыс. кв. м, утверждает источник на рынке ритейла.

Tengelmann будет развиваться совместно с "Росеврогрупп". Построением новой сети займется совместное предприятие ООО "Плюс девелопмент". Гендиректор СП Михаил Докукин подтвердил эту информацию и добавил, что в данный момент компания занята изучением всех имеющихся возможностей.

К настоящему времени ООО "Плюс девелопмент" уже обратилось в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства с письмом, в котором говорится, что компанию интересует участие в земельных аукционах, рассказал "Ъ" в кулуарах выставки недвижимости ExpoReal в Мюнхене замгендиректора фонда Денис Филиппов. По его словам, "Плюс девелопмент" интересуют участки в Московской, Тульской, Тверской, Рязанской и Нижегородской областях площадью 0,4-0,8 га.

Tengelmann Group была основана в 1867 году, собственником компании является семья Хауб (занимает 276-е место в списке самых богатых людей мира Forbes. Оборот за 2011 год — €10,78 млрд (около \$14 млрд). EBITDA — €390 млн (около \$507 млн). Действует в 15 странах Европы. В холдинг входят супермаркет Kaiser's, текстильный дискаунтер KiK, OBI, а также компании Tengelmann E-Commerce (занимается торговлей в интернете) и TREI Real Estate (торговля

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

недвижимостью), владеет частью акций дискаунтеров Netto (15% акций, остальные 85% — торговое объединение EDEKA) и TEDI.

Иностранные ритейлеры присутствуют на российском рынке едва ли не с самого начала его формирования. Так, в 1997 году появился "Рамстор", который позднее был переименован в "Ситистор". В 2011 году появилась немецкая Metro, в 2002 году — французский Auchan, спустя два года — Billa. Были и неудачные попытки гигантов международной розницы. Например, в 2009 году открылся и тут же закрылся французский Carrefour, более десяти лет не может выйти на российский рынок Walmart.

В десятку лучших с точки зрения выручки ритейлеров страны входят два иностранных игрока — Auchan с долей 2,6% (выручка за 2011 год — \$6,6 млрд) и Metro с долей 2% (с выручкой \$4,5 млрд). Лидирует X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток" и "Карусель") с долей 5,7% (с выручкой \$15,4 млрд). За 2011 год в денежном выражении рынок российской розницы составил 19,1 трлн руб. (\$649 млрд), из них 9,1 трлн руб. (\$309 млрд) пришлось на продуктовый ритейл.

По данным X5 Retail Group и Euromonitor, в 2011 году на пять крупнейших игроков в Германии приходится 71% рынка, в Великобритании — 65%, в Польше — 35%, в России — 22%, в Турции — 17%. Уровень проникновения сетевого ритейла на рынке развитых с розничной точки зрения составляет в Финляндии 91%, во Франции — 87%, в Великобритании — 87%, в Германии — 87%, в США — 84%, в России — 45%. Среди развивающихся рынков Россия занимает шестую позицию с уровнем проникновения сетевой розницы 45%, на первой позиции — Венгрия (83%), затем Чехия (82%) и Польша (67%).

Средняя площадь российских дискаунтеров составляет 400-800 кв. м, в таком формате работает, например, "Пятерочка" (X5 Retail Group, 2783 магазина). Сопоставимая с "Плюсом" площадь есть лишь у французского АТАК (68 магазинов). Глава "Infoline-Аналитики" Михаил Бурмистров напоминает, что успешные форматы для международных сетей — это гипермаркеты и супермаркеты. "Единственное исключение — "дочка" Auchan супермаркеты АТАК (фактически крупный дискаунтер)", — говорит он, добавляя, что "в целом такой формат доказал свою успешность и именно на АТАК, скорее всего, будут наиболее похожи дискаунтеры "Плюс"".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

Hotel

МОСКВА ВЫЕЗЖАЕТ ИЗ ОТЕЛЕЙ

До конца года московские власти выставят на продажу две гостиницы - «Будапешт» и «Рэдиссон Славянская» — и надеются выручить за них около 9 млрд руб. А продав в следующем году «Гостиничную компанию», город полностью избавится от отельного бизнеса.

Сделка по продаже гостиницы «Рэдиссон Славянская» может быть завершена в 2012 г., рассказала заместитель мэра Москвы по вопросам имущественно-земельных отношений Наталья Сергунина. Гостиница «Рэдиссон-Славянская» была построена в 1991 г., занимает участок площадью 3,8 га на Бережковской набережной в центре Москвы. Общая площадь гостиницы — 60523 кв. м, в том числе 410 номеров, 24 апартаментов и конференц-зал на 550 мест.

Москва, по словам Сергуниной, выставит на торги недвижимость, которая на 100% принадлежит городу, и 50% в управляющей компании ООО «Славянская гостиница и деловой центр» (вторая половина принадлежит структурам Зараха Илиева и Года Нисанова). «Объект обременен договором аренды с обществом, в котором есть и доля города — 50% (договор аренды действует до 2053 г. — «Ведомости»). Поэтому речь идет о продаже и доли города в обществе, которое фактически является арендатором, и самого объекта недвижимости», — объяснила Сергунина. Уже проведена оценка актива, он оценен в 8 млрд руб.

Наиболее вероятный покупатель гостиницы — нынешние арендаторы, говорит один из московских чиновников. «Мы заинтересованы в приобретении отеля», — подтверждает представитель Илиева и Нисанова.

До конца года Москва планирует продать еще одну гостиницу — «Будапешт» (112 номеров), расположенную на Петровских линиях. По словам Сергуниной, на торги выставят объект недвижимости ОАО «Отель Будапешт» (6855,7 кв. м), оцененный в 941 млн руб., и долю в инвестконтракте — 3,5 млн руб. (30% ОАО «Гостиница Будапешт», управляет отелем и примыкающей к нему гостиницей «Петр I»). 70% управляющей компании принадлежит структурам владельца MosCityGroup Павла Фукса. Он сообщил «Ведомостям», что будет участвовать в торгах. Ранее Фукс рассказывал, что намерен на базе двух отелей создать пятизвездочную гостиницу.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

«Рэдиссон Славянская» — гостиница с известным именем, удачно расположена. «Будапешту» потребуется ребрендинг», — считает Алексей Коробкин, старший консультант московского офиса консалтинговой компании HVS. По его словам, оба отеля нуждаются в обновлении. Если удастся выиграть торги, «Рэдиссон Славянская» будет реконструирована, а ее уровень повысится до «пяти звезд» (сейчас — четыре), говорит представитель Илиева и Нисанова. Оператором, по его словам, останется The Rezidor Hotel Group, которая управляет и другой гостиницей предпринимателей — «Украиной».

В следующем году Москва рассчитывает продать ОАО «Гостиничная компания», объединяющее доли в 11 гостиницах: «Владыкино», «Царицыно», «Золотой колос», «Останкино», «Восход», «Орехово», «Саяны», «Бизнес-турист», «Кузьминки», «Алтай», «Турист» (также владеет 100%-ными пакетами акций ОАО «ГАО «Москва», ООО «Интур-возрождение», ей принадлежит 50% акций ОАО «Мега-М», 16% акций ОАО «Инфа-отель», 14,99% акций ОАО «Гостиница «Байкал»). Сейчас идет формирование лота — по каждому объекту разрабатывается градостроительный план земельного участка с параметрами застройки или реконструкции, рассказала вчера Сергунина.

Если все заявленные сделки состоятся, в собственности у города отелей больше не останется. «Эффективнее, когда гостиницами управляет частный инвестор, для города это непрофильная деятельность, поддерживать их на должном уровне он не может. Капитальные вложения требуют длительных согласований, в этом смысле инвесторы гораздо мобильней», — говорит Коробкин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

Region

УЗНАТЬ КЛИЕНТА В ЛИЦО

Новый торговый центр в Сеуле использует технологию распознавания лиц, чтобы показать потенциальным покупателям наиболее подходящие рекламные ролики о товарах в близлежащих магазинах.

Для распознавания лиц новый Международный финансовый торговый центр в Сеуле использует камеры высокого разрешения и датчики движения около справочных киосков, расположенных по всему зданию. Они подключены к компьютеру со специальным программным обеспечением, которое вычисляет пол и примерный возраст покупателя по его лицу. Потом система выбирает ролик, который может быть наиболее интересен такому покупателю, и показывает его на экране, подвешенном рядом с киоском.

К примеру, 40-летнему мужчине, который интересуется в справочной расположением ресторанов в центре, могут показать ролик местного стейкхауса, а женщине 20 лет — рекламу магазина одежды.

Пока система только собирает данные о посетителях центра и будет полностью запущена в начале следующего года. Это первая подобного рода система в Южной Корее и одна из первых в мире. Сеульский центр открылся в начале сентября, и система уже собрала изображения 1,8 млн лиц. При этом она не записывает никаких персональных данных об этих клиентах или деталей их общения с сотрудниками справочных киосков.

«Рекламодатели в больших публичных местах имеют только общее представление о том, кто видит их ролики или плакаты, — говорит Ан Джае-хеон, старший менеджер SK Marketing & Co., которая управляет этой системой. — Эта технология дает возможности для более сфокусированных предложений».

Запустить SK Marketing & Co. позволила эволюция камер, компьютеров и софта, благодаря которой технология распознавания лиц теперь применяется не только в очень дорогих системах безопасности, но и в обычных смартфонах и датчиках движения. Так, австралийская Millward Brown использует вебкамеры для изучения реакции людей на рекламные ролики на телеканалах. Американское рекламное агентство Red Pepper создало специальную систему,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

которая позволяет магазинам и ресторанам выявлять с помощью софта по распознаванию лиц постоянных клиентов и предлагать им скидки и бонусы.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРЕАТИВНЫЙ КВАРТАЛ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ В 2016 ГОДУ

Власти Петербурга намерены создать на одной из неиспользуемых в настоящее время промышленных территорий города креативный квартал для творческих компаний, рассказала РИА Новости в рамках выставки Expo Real во вторник заместитель председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга Ирина Бабюк.

"Подобные площадки уже есть в Москве, но они появились как результат инициатив частных инвесторов. Мы бы хотели сами запустить подобный проект на одной из территорий бывших промпредприятий", - сказала она.

Бабюк уточнила, что финансовая модель будет завершена в течение двух месяцев, после чего будет окончательно определена площадка для реализации проекта.

После этого, отметила она, власти выберут партнера-инвестора или несколько инвесторов, которые вместе с городом будут реализовывать проект.

Архитектор для креативного квартала будет выбран на конкурсе, указала замглавы комитета по инвестициям.

Она пообещала, что решения по развитию креативного квартала будут приниматься с учетом мнения творческого сообщества и с учетом результатов общественного обсуждения.

"В качестве ориентира по срокам создания квартала мы ставим для себя 2016 год", - сообщила Бабюк.

Она добавила, что по планам, управлять кварталом будет отдельная компания.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

КОМПАНИЯ "ПОЛИС" ПОСТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ БИЗНЕС-ЦЕНТР СТОИМОСТЬЮ 1,4 МЛРД РУБ

ООО "Полис" (Санкт-Петербург) планирует построить бизнес-центр класса В в Санкт-Петербурге, объем инвестиций в проект составит 1,4 миллиарда рублей, говорится в сообщении компании RUMPU, которая занимается проектированием объекта.

ООО "Полис" выступает заказчиком и инвестором проекта.

По информации генерального директора ООО "Полис" Олега Морозова, слова которого приводятся в пресс-релизе, строительство БЦ планируется в 2013-2014 годах.

Общий объем инвестиций в проект составит 1,4 миллиарда рублей, отмечается в материалах компании.

Бизнес-центр, который будет расположен во Фрунзенском районе, представляет собой 17-этажное здание высотой 62,5 метра со встроенным 5-ти этажным надземным паркингом на 215 машиномест.

Общая площадь бизнес-центра составит 28,4 тысячи квадратных метров.

Основное направление деятельности строительной компании "Полис", которая входит в группу компаний "Полис" - строительство жилых и промышленных объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Группа компаний "Полис" действует как застройщик, заказчик и генеральный подрядчик.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТФ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ДОМ КНИГИ» ПОКА НЕ УДАЕТСЯ ДОГОВОРИТЬСЯ С АРЕНДАТОРАМИ «ДОМА ЗИНГЕРА»

Принадлежащая городским властям «Торговая фирма «Санкт-Петербургский дом книги» еще не скоро сможет разместить свой магазин в «Доме Зингера» на Невском проспекте. Переговоры с арендатором здания, Петербургским агентством недвижимости, продолжаются уже почти два месяца, но к компромиссу стороны до сих пор не пришли. Впрочем, подконтрольное бизнесмену

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

Вагифу Мамишеву ООО «Дом книги», которое в августе текущего года договорилось с Петербургом о финансовом оздоровлении городского предприятия, рассчитывает на успешную работу других торговых точек.

ООО «Дом книги» (структура, подконтрольная группе «Конрад» бизнесмена Вагифа Мамишева. — РБК daily) на днях погасило задолженность городского ОАО «Торговая фирма «Санкт-Петербургский дом книги» на сумму 109 млн руб., сообщил представитель ООО Игорь Ипполитов. По его словам, общая сумма долга ТФ «СПб Дом книги» — около 280 млн руб., не удовлетворены требования еще порядка 1600 кредиторов.

В целом ООО «Дом книги» предоставит ТФ «СПб Дом книги» заем в размере 580 млн руб., это позволит не доводить начатую процедуру банкротства до введения внешнего управления, говорит глава комитета по управлению городским имуществом Мария Смирнова. Очередное судебное заседание по делу о банкротстве ТФ «СПб Дом книги» назначено на сегодня, на нем будет подано ходатайство о прекращении дела о несостоятельности, отмечает Игорь Ипполитов. Следующим шагом в оздоровлении сети станет допэмиссия акций ТФ «СПб Дом книги», 51% останется у города, 49% перейдет к ООО «Дом книги», добавляет Мария Смирнова.

В конце октября — начале ноября ТФ «СПб Дом книги» рассчитывает открыть шесть магазинов по адресам, где ранее располагались филиалы сети, говорит председатель совета директоров компании Сергей Серезлеев. Это Литейный пр., 30 (266 кв. м), Литейный пр., 64 (234 кв. м), ул. Ленина, 20 (261 кв. м), Богатырский пр., 9 (610 кв. м), Пушкинская ул., 2 (572 кв. м) и Петровская ул., 16 (135 кв. м) в Кронштадте. Сейчас эти помещения пустуют, поясняют в КУГИ, всего таких объектов 11. Приватизированы они не будут, ТФ «СПб Дом книги» будет занимать их на правах аренды, в договоре будет прописано, что под книготорговлю должно быть отведено не менее 20% площади, говорит Сергей Серезлеев. В дальнейшем, по его словам, может идти речь о расширении влияния сети «ТФ «СПб Дом книги» на другие крупные книжные магазины города, в том числе книжный дом «Родина» на Ленинском проспекте, «Прометей» на Народной улице.

Не удалось КУГИ пока договориться и о размещении городского магазина в «Доме Зингера», помещения которого общей площадью порядка 7 тыс. кв. м по договору с городом до 2047 года арендует Петербургское агентство недвижимости (ПАН). В договоре указано, что инвестор по требованию города должен передать в субаренду 4106,7 кв. м, 21 августа компании было направлено уведомление, но пока переговоры продолжаются. В ПАН от комментариев вчера отказались, сославшись на отсутствие на месте компетентного специалиста. КУГИ рассчитывает получить помещения в аренду по ставке, рассчитанной по городской методике. Рыночная ставка,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

по оценке директора департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерины Лапиной, — 5 тыс. руб. за 1 кв. м. Вкладываться в развитие сети ООО «Дом книги» готово и без точки на Невском, при необходимости суммы вложений могут быть увеличены, добавляет Игорь Ипполитов.

С закрытием магазинов городского «Дома книги» читатели переориентировали внимание на другие торговые точки, однако при талантливом подходе владельцев клиенты придут даже в промзону, не говоря уже о исконно книжных местах, уверен генеральный директор «Буквоеда» Денис Котов. [Без флагманского магазина на Невском проспекте сети не обойтись, уверен заместитель директора департамента консалтинга «Colliers International Санкт-Петербург» Всеволод Щербаков. «По проходимости и посещаемости ему нет равных, и возможно, что одной из причин банкротства «Дома книги» стало именно отсутствие этой точки», — отмечает эксперт.](#)

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОМ ПЕЧАТИ ХОТЯТ ВЫНЕСТИ ИЗ ЦЕНТРА МИНСКА ЗА 72,7 МЛН ЕВРО

Накануне ноябрьского слета инвесторов власти Минска сделали несколько любопытных предложений. Ряд из них связан с переносом производственных предприятий за пределы столицы. Однако подобные идеи озвучиваются уже не первый год, но желающих много не находится. Почему?

В частности, участникам Минского инвестиционного дня предлагается проект по выносу за пределы Минска производственной базы госпредприятия "Издательство "Белорусский Дом печати". Расходы, связанные с выносом этого объекта, были оценены (как сказано в меморандуме, "экспертным путем") в 72,7 млн евро. Так, для строительства на новой площадке 22,4 тыс. кв. м производственных площадей с инженерной инфраструктурой потребуется 31,6 млн евро. Затраты на приобретение оборудования, которое не подлежит демонтажу, оцениваются в 32 млн евро. Расходы на демонтаж и транспортировку оборудования составят 12,3 тыс. евро. Затраты на непредвиденные расходы приняты в размере 10% от общих затрат и равны 6,3 млн евро. Обременением объекта является то, что комплекс производственных строений Белорусского Дома печати включен в Государственный список историко-культурных ценностей, поэтому инвестору необходимо получить в Министерстве культуры "условия проведения реконструкции указанного производственного комплекса". При этом инвестору предоставляется возможность трансформации указанного имущественного комплекса "под

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

объекты общественно-делового назначения, науки и культуры, предприятия торговли и общественного питания, медицины, спорта, туризма, обслуживания, гостиницы и другие объекты, отвечающие высокой социально-экономической ценности территории".

В Мингорисполкоме говорят, что целью проекта является улучшение экологической обстановки в городе и реализация генплана Минска на перспективу до 2030 года. Исторически сложилось так, что в послевоенный период чуть ли не четверть промышленного потенциала Беларуси, а с ними и высококвалифицированные кадры сосредоточились в столице. В настоящее время территориальная составляющая всех производственных зон Минска примерно в 2-3 раза больше, чем в других столицах мира, например, Киеве, Вильнюсе и так далее. В зоне экологических коридоров (это ландшафтные территории, парки, водоемы), позволяющих поддерживать экологическое равновесие Минска, расположено 21 предприятие. Их деятельность плохо влияет на городскую среду. Кроме того, вокруг предприятий формируются значительная санитарная зона, в состав которой попадает и жилая застройка. Присутствие предприятий напрямую вредит здоровью людей. "Согласно генплану Минска, к 2030 году предстоит вынести за черту города около 200 различных предприятий. В результате только 35% территорий Минска будет отдано под производственную сферу. Предприятия будут либо трансформироваться (уменьшаться санитарно-защитные зоны), либо реорганизовываться", - говорят в Мингорисполкоме.

Глава представительства Colliers International в Беларуси Андрей Алешкин обращает внимание на то, что "в центре Минска все меньше и меньше остается свободных площадок, пригодных для нового строительства, и, как следствие, становится более проблемным вопрос проведения даже популярного в настоящее время уплотнения – во многих местах и уплотняться уже некуда". "Исходя из этого, вынос промышленных предприятий за пределы города с последующим новым строительством или реконструкцией существующих объектов индустриальной недвижимости со сменой их назначения – один из путей решения задач и удовлетворения запросов инвесторов. До Минска через это прошли многие столицы да и просто большие города", - отмечает он.

Дом печати располагается в квартале пр. Независимости – ул. Сурганова – ул. Б. Хмельницкого. Это центральная часть Минска, общественная зона многофункциональной застройки. Андрей Алешкин соглашается с тем, что "местоположение Дома печати очень привлекательное для инвесторов". "Но следует принимать во внимание и другую сторону, а именно, что полиграфическое производство специфическое и требует специалистов определенной квалификации. Соответственно, размещать его необходимо в границах транспортной доступности для специалистов, проживающих в большинстве случаев в Минске, т.е. в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

ближайшем пригороде. Поэтому надеяться, что переезд окажется дешевым, не приходится. Соответственно, это значительно увеличит сроки окупаемости тех проектов, что будут реализованы на освободившейся площадке или на базе объектов недвижимости Дома печати", - отмечает он.

Представитель одного из белорусских застройщиков утверждает, что "многое упирается в оценку объекта". "Белорусская сторона всегда славилась завышенными требованиями. Более того, известны случаи, когда уже после заключенного договора стоимость проекта значительно возрастала, что делало его реализацию проблематичной", - отмечает он. Эксперт советует властям "не занимать жесткую позицию: это центр Минска, вот наша цена, хотите инвестировать - хотите нет". "Наверное, это примитивный вариант. Думаю, с инвесторами надо разговаривать, находить взаимовыгодные пути решения вопросов", - отмечает он. Ведь всем: и властям, и инвесторам - понятно, что не так просто реализовать подобные проекты. Достаточно сказать, что довольно внушительный перечень предприятий, подлежащих выносу за пределы городской черты, был озвучен еще в 2005 году. Но в итоге были перенесены за город считанные единицы.

◆ [ТУТ.BY](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТЕЛЬ БОЛЛОЕВА

Компания Таймураза Боллоева будет управлять собственным отелем во Владикавказе.

Компания основателя пивоваренной компании «Балтика» и экс-президента «Олимпстроя» Таймураза Боллоева завершила строительство отеля на Северном Кавказе, сообщила «БТК девелопмент». Четырехзвездочный отель «Александровский» на 30 номеров с рестораном открылся во Владикавказе, управлять им будет принадлежащее Боллоеву ООО «БТК отели», рассказал представитель БТК. Управляющую компанию даже не искали, добавляет он. Объем инвестиций в проект он не называет. «Он выше, чем в аналогичные проекты в Москве и Петербурге», — цитирует Боллоева его пресс-служба. Инвестиции в стандартный номер класса «4 звезды» — от 160000 евро, оценивает Алексей Мусакин, гендиректор УК «Кронвелл менеджмент». Гранд-отель «Александровский» находится на проспекте Мира, в нем есть номера категорий «стандарт», «супериор», «люкс» и «президент». Цены — от 8500 до 15000 руб. за одноместное размещение в сутки, рассказал представитель «БТК девелопмента». Раньше на этом месте был магазин «Детский мир», который компания Боллоева выкупила на торгах, утверждает его представитель, не называя цены. Строительство отеля началось в конце 2009 г.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

Это не коммерческий проект, а вклад в развитие республики как туристического центра и инвестиционно-привлекательного региона — эти слова Боллоева, уроженца Северной Осетии, приводятся в пресс-релизе по случаю открытия гостиницы.

«БТК групп» создана в 2007 г. на базе петербургских швейных фабрик: ЗАО «Труд» и ЗАО «ФОС-П», выпускает спецодежду марки Trud и мужскую одежду под брендами btc, FOSP и Onegin. У компании есть сеть из 14 магазинов, указано на сайте БТК. Группа Боллоева — единственный поставщик одежды для Министерства обороны. В апреле этого года она выиграла тендер Минобороны на 5 млрд руб. Девелоперское подразделение БТК в основном специализируется на строительстве бизнес-центров и коттеджных поселков (см. врез). В сентябре Боллоев вернулся к оперативному управлению «БТК групп».

В столице Северной Осетии мало высококлассных отелей, с учетом небольшого номерного фонда и роста деловых поездок в регион окупаемость новой гостиницы может сократиться с 10-13 до традиционных 6-8 лет, считает начальник аналитического отдела ЛМС Дмитрий Кумановский.

Заявленные цены на номера в отеле несколько завышены, они скорее заградительные, чем рыночные, судя по всему, это клубный проект, считает заместитель директора департамента консалтинга «Colliers International Санкт-Петербург» Василий Довбня. Например, номер в пятизвездочном отеле в Калининграде стоит 5000-6000 руб. в сутки, говорит он. Владикавказ нельзя назвать регионом, который пользуется большим спросом у туристов, готовых отдыхать в отелях элитного сегмента, добавляет эксперт.

Строительство отеля — дорогостоящий проект с рентабельностью на уровне 8-10%, в то время как рентабельность швейного производства «БТК групп» — 3%, а девелопмента — 11%, говорит Кумановский. Стоимость девелоперских активов Боллоева растет на 20-30% ежегодно, оценивает он. По всей видимости, Боллоев решил занять пустующую в регионе нишу и расширить географию девелоперского направления, считает Кумановский. Бизнесмены и чиновники нуждаются в комфорте во время деловых поездок и готовы за это платить, поэтому гостиничный бизнес может показать более высокую устойчивость к колебаниям деловой активности в мире, чем имеющиеся у Боллоева бизнес-центры в Петербурге и загородная недвижимость, предполагает эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

"НОВЕЛЛУ" ЗАСЛУШАЮТ В СУДЕ

КУГИ хочет отобрать участок у холдинга RBI.

Городские власти пытаются через суд отобрать у ЗАО "Северный город" (входит в холдинг RBI) земельный участок под строящимся жилым комплексом "Новелла" в Приморском районе. Как говорят власти, предыдущий владелец земли выкупил участок под строительство магазина и не имел права продавать его под жилье. Участники рынка говорят, что подобный способ "добычи" участков широко известен на рынке.

КУГИ обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском о признании отсутствующим права собственности на здание площадью 1079 кв. м на Савушкина, 7, корп. 3, лит. А. Участок площадью чуть больше 4 тыс. кв. м с расположенным на нем зданием город в 2001 году передал в аренду ООО "С.Р.Г." для использования под административное здание или магазин. В 2008 году компания выкупила участок за 5,5 млн рублей как землю для временного сооружения. После чего зарегистрировала право собственности на недвижимость и землю под ней. Площадь здания — около 1000 кв. м, надела — более 4 тыс. кв. м. В 2010 года компания продала землю вместе со зданием магазина ЗАО "Северный город". По оценке экспертов АРИН, стоимость участка могла составить минимум \$7-9 млн. По Генплану, на спорном участке можно возводить средне- и многоэтажные многоквартирные жилые дома. "Северный город" уже начал строительство клубного дома "Новелла" на 54 квартиры с подземным паркингом. Общая площадь восьмизэтажного комплекса составит почти 11 тыс. кв. м (квартиры займут в нем более 5 тыс. "квадратов"). Объем инвестиций в строительство оценивается в 500 млн рублей.

"В сделке по покупке земельного участка на улице Савушкина, 7а, мы выступили добросовестным приобретателем. Сейчас мы можем констатировать, что у всех сторон — участников процесса есть понимание необходимости решения вопроса в кратчайшие сроки. С учетом закона и сложившейся судебной практики мы рассчитываем на справедливый исход сложившейся ситуации", — заявила Наталья Шорина, директор по информационной политике и PR холдинга RBI. Старший юрист практики по недвижимости и инвестициям "Качкин и Партнеры" Евгений Ширстов говорит, что позиции застройщика сильны. "В соответствии с позицией Высшего арбитражного суда РФ, иски о признании права собственности отсутствующим заявляются лишь в крайних случаях, когда невозможны другие требования. В данном случае КУГИ следовало бы заявить иск об оспаривании сделки и возврате участка от ЗАО "Северный

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

город". Однако, учитывая добросовестность приобретения объекта, успешность дела для КУГИ представляется сомнительной", — говорит он.

Как говорят участники рынка, сделки, когда застройщики получали участки под один функции (строительство магазинов, паркингов и так далее), а потом продавали участки под жилье, нередки на петербургском рынке земли. Так, летом этого года администрация Приморского района оспаривала ввод в эксплуатацию трех паркингов, построенных ООО "Возрождение Северо-Запад" по инвестиционному контракту с городом. Как объясняли в администрации, по факту паркинги так и не были построены. А сама схема была направлена на дальнейшую перепродажу участков. "Такие участки интересны только в том случае, если есть возможность дальнейшего развития участка", — говорит Всеволод Щербаков, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург. С ним согласен директор департамента инвестиционных продаж NAI Весаг в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. "В целом такая практика реализации проектов известна на рынке. В Петербурге есть несколько примеров, но последнее время они встречаются достаточно редко. Сегодня город не передает участки под строительство менее прибыльных объектов, если на нем потенциально возможно строительство жилья. Но, безусловно, у застройщиков есть возможность, выполнив условия города, оформить участки в собственность и перейти к тотальной реконструкции. Юридически это возможно", — считает он.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ШВЕДЫ ОТСТОЯЛИ АПРАКСИН ДВОР

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил шведский холдинг Ruric AB инвестором двух корпусов Апраксина двора. Компания сможет оформить здания в собственность и продолжит переговоры с «Главстрой-СПб» о выкупе данной недвижимости.

Право на реконструкцию двух корпусов Апраксина двора общей площадью 18 тыс. кв. м по адресу: Садовая ул., 28-30, «дочка» шведского концерна Ruric AB, ООО «Инком», получила еще в 2004 году, оформив соответствующий инвестиционный договор с КУГИ. Инвестор расселил 55 человек и вложил в его реконструкцию около 60 млн USD. Но проект завершен не был, поскольку город медлил с предоставлением площадей для переселения из здания пожарной части. В результате компания сорвала сроки исполнения инвестконтракта. А в 2009 году КУГИ обратился

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

в Арбитражный суд с иском о расторжении договора и взыскании с ООО «Инком» 127,8 млн рублей долга по арендной плате.

Первая и апелляционная инстанции отказались расторгнуть договор. Но в феврале 2011 года кассационный суд отменил решение и передал дело на новое рассмотрение. И 13-й Апелляционный арбитражный суд решение отменил. Правда, 17 сентября этого года решение окончательно подтвердил Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа. Таким образом, расторжение договора со шведским инвестором окончательно признано незаконным. Но поскольку инвестиционный договор компания выполнила не до конца, она обязана в ближайшее время погасить оставшиеся платежи на инфраструктуру в размере до 60 млн рублей.

После этого шведы, скорее всего, вернуться к переговорам по поводу продажи своих корпусов компании «Главстрой-СПб», которая еще в 2008 году получила от города право на реконструкцию всего Апраксина двора под многофункциональный комплекс (правда, приступить к работам не смогла из-за сложностей с выкупом зданий у многочисленных собственников). Представители «Рюрика» и раньше пытались продать свои здания «Главстрой-СПб», но не смогли договориться о цене.

Генеральный директор «Главстрой-СПб» Сергей Ветлугин говорит, что «Рюрик» является лишь одним, хотя и важным, контрагентом в этом длинном списке. «На планы нашей компании по преобразованию Апраксина двора это никак не повлияет, лишь изменит статус «Рюрика» – из инвестора, с которым мы вынуждены решать вопрос переуступки инвестиционных прав со всеми связанными с этим трудностями, он превратится в собственника, у которого мы сможем выкупить его собственность. Цена и прочие условия сделки будут являться предметом переговоров между нашими компаниями. От каких-либо прогнозов мы пока воздержимся как минимум до момента оформления ООО «Инком» права собственности», – заявил он. По оценке экспертов АРИН, сегодня два корпуса «Апрашки» могут стоить 45-60 млн USD (2,5-3 тыс. USD за 1 кв. м).

«Стоимость может составить даже 4-5 тыс. USD за 1 кв. м. Функциональное назначение корпусов необходимо рассматривать в рамках концепции реконструкции всего Апраксина двора в целом. Поэтому вряд ли эти объекты могут быть интересны кому-либо, кроме «Главстрой-СПб». А «Главстрой» выгодно купить корпуса сейчас, чтобы грамотно встроить их в свою концепцию, тем более потом они могут подорожать», – говорит директор по инвестициям и консалтингу Colliers International Санкт-Петербург Владимир Сергунин.

Справка:

ООО «Рюрик Менеджмент» – российское представительство Ruric AB (Швеция)– основано в 2004 году. В активах компании три реализованных проекта в Петербурге: бизнес-центры

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09 – 10 октября
№ 44 (161)

«Магнус», «Густаф» и «Оскар», а также два текущих девелоперских проекта «Мойка/Глинки» и «Фонтанка, 57». Убыток компании в I квартале 2012 года – 19 млн USD.

◆ [@СН инфо](#)

◆ ◆ [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](#)