

## Offices / General

### Чтобы стать ближе к «Газпрому»

Офисный комплекс Gas Field на юго-западе Москвы сменил владельца — за \$65 млн его приобрел норвежский фонд E-Star Property.

## Retail

### Кинотеатры «Люксор» появятся в самом центре Москвы

Компания AFI Development заключила сделку с компанией «ЛюксорСинемакс» по аренде помещения в торгово-развлекательном центре «Тверская Молл». Эксклюзивным агентом по сдаче в аренду выступает компания Colliers International.

## Regions

### Бизнес-центр Когана

Бизнес-центр на Невском, 38, вернулся к бывшему акционеру ПСБ. Его владельцем вновь стала близкая к Владимиру Когану компания «БФА девелопмент».

### «Макромир» возведет мегамир

Построив в Петербурге два новых торговых комплекса.

### Технопарк под ключ

Правительство РФ запустило проект строительства технопарка в Республике Мордовия.

## Offices / General

### ЧТОБЫ СТАТЬ БЛИЖЕ К «ГАЗПРОМУ»

Офисный комплекс Gas Field на юго-западе Москвы сменил владельца — за \$65 млн его приобрел норвежский фонд E-Star Property. Комплекс в 14 этажей площадью 16 000 кв. м расположен на ул. Обручева. Клиентами комплекса изначально должны были стать нефтегазовые компании (рядом, на ул. Наметкина, находится офис «Газпрома»). О том, что у Gas Field поменялся собственник, рассказали два представителя консалтинговых компаний. Новым владельцем стал норвежский фонд E-Star Property (бывший Eastern Property). «Он приобрел фирму "Мартекс", у которой были права на этот объект», — уточняет один из консультантов. До этого «Мартекс», по его словам, владели физические лица. Связаться с ними вчера не удалось. Но информацию о сделке подтвердил исполнительный директор E-Star Property Нильс Троен. Комплекс был приобретен еще в конце прошлого года. По словам Троена, за Gas Field заплатили около \$65 млн. Директор по развитию Swiss Realty Group Илья Шершнев считает комплекс хорошим объектом для инвестиций. «Спрос на офисные площади в этом районе достаточно высок, так как качественных помещений там мало, особенно для сырьевых компаний», — отмечает он. Ставка аренды в комплексе, по его словам, может составить около \$1000 за 1 кв. м в год.

Для E-Star Property это первый проект в Москве. Год назад еще под именем Eastern Property фонд собирался привлечь около \$350 млн для приобретения офисов, складов и торговых центров в России. В частности, компания собиралась купить «Северную башню» (135 000 кв. м) в ММДЦ «Москва-Сити» и Hermitage Plaza (31 600 кв. м) рядом с метро «Маяковская», а также складской комплекс (61 000 кв. м) на Симферопольском шоссе от «Лого-груп». После переименования планы фонда стали более скромными. По словам Троена, E-Star Property привлек в общей сложности около \$90 млн. Помимо Gas Field компания в конце прошлого года приобрела у фонда Ruric бизнес-центр «Грифон» в Санкт-Петербурге. Сумма сделки составила около \$29 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **КИНОТЕАТРЫ «ЛЮКСОР» ПОЯВЯТСЯ В САМОМ ЦЕНТРЕ МОСКВЫ**

Компания AFI Development заключила сделку с компанией «ЛюксорСинемакс» по аренде помещения в торгово-развлекательном центре «Тверская Молл». [Эксклюзивным агентом по сдаче в аренду выступает компания Colliers International.](#)

Площадь кинотеатра в новом торговом центре составит 2 066 кв. м. Новый мультиплекс «Люксор» будет состоять из шести залов, в трех из которых будут использованы цифровые технологии нового поколения с системой Dolby Laboratories. Кинотеатры «Люксор» - это кинотеатры, оснащенные новейшим оборудованием, включая экраны, обеспечивающие самое лучшее качество изображения. Удобство зрительных залов, интересный дизайн помещений, бар, атмосфера кинотеатра – все это рассчитано на настоящих ценителей кино.

Торговый центр «Тверская Молл» располагается в центре Москвы рядом со станцией метро «Белорусская». Проект общей площадью 107 000 кв. м появится в рамках реконструкции площади Тверской заставы и будет включать около 180 магазинов, большую зону фудкорта, парковку на 1 240 машиномест. В торговой галерее будет представлен широкий ассортимент товаров, отвечающий самым разнообразным потребностям посетителей.

Открытие торгово-развлекательного центра планируется в IV квартале 2009 года.

Помимо строительства подземного ТРЦ «Тверская Молл», проект реконструкции площади Тверской заставы, осуществляемый компанией AFI Development, включает в себя систему дорожных развязок, которые позволят существенно повысить пропускную способность транспортного узла в районе Белорусского вокзала, офисные здания, апартаменты класса lux и отель 5 звезд. Общая площадь застройки - более 500 000 кв. м.

Ленский Евгений Валериевич, вице-президент группы компании «Люксор»: «Группа компании «Люксор» - профессионал кинорынка России. Наша цель - создание модных, современных, комфортабельных кинотеатров, которые отвечают

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 июня, № 92

мировым стандартам кинопоказа. Мы выбрали «Тверская Молл», потому что новый торговый проект будет расположен в центре города, что удобно для наших будущих зрителей. Под площадь кинотеатра отведено достаточно места, чтобы в 6 залах представить широкий репертуар киноновинок. С компанией AFI Development нас объединяет нацеленность на активную и требовательную аудиторию, которая любит проводить свое время с пользой и в комфортабельных условиях».

Максим Гасиев, Региональный Директор Департамента инвестиционных услуг и Департамента торговой недвижимости Colliers International: «Сделка с группой компаний «Люксор» свидетельствует о том, что крупные операторы проявляют большой интерес к новому проекту в самом центре Москвы. Многозальных кинотеатров в центре столицы, включенных в концепцию ТРК, не так много, поэтому мы предполагаем, что кинотеатру обеспечена большая посещаемость, что в свою очередь привлечет в торговый центр много покупателей».

Людмила Потапова, Директор Департамента маркетинга AFI Development: «Мы рады, что такие замечательные бренды становятся первыми якорными арендаторами нашего центра. Интересная концепция проекта, профессионализм команды, прекрасное месторасположение в центре Москвы, - все это, я уверена, обеспечит успех как нам, так и нашим арендаторам».

◆ [ПРАЙМ-ТАСС](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **БИЗНЕС-ЦЕНТР КОГАНА**

Бизнес-центр на Невском, 38, вернулся к бывшему акционеру ПСБ. Его владельцем вновь стала близкая к Владимиру Когану компания «БФА девелопмент». Компания «БФА девелопмент», которую возглавляет супруга бывшего банкира Владимира Когана Людмила Коган, приобрела у банка «ВТБ Северо-Запад» бизнес-центр класса А на Невском, 38. Здание продано компании «Актив С», сделка находится в процессе оформления, сообщил вчера представитель пресс-службы банка. Связаться с гендиректором «Актив С» Юрием Исаевым вчера не удалось. По данным «СПАРК-Интерфакс», 100% акций компании принадлежит швейцарской «Рухольд АГ». Здание купила «БФА девелопмент», знает президент банка БФА Евгений Лотвинов. Это подтвердили представители двух арендаторов.

Вчера арендаторы бизнес-центра на Невском, 38, получили уведомление о смене владельца здания и управляющей компании, рассказал один из них. Теперь управлять зданием будет «Менеджмент-компания БФА». Ее гендиректор Ольга Мецеловская и исполнительный директор «БФА девелопмент» Александр Кретов отказались от комментариев.

На Невском, 38, располагался головной офис Промышленно-строительного банка (ПСБ, с 2007 г. — «ВТБ Северо-Запад»). В конце 1994 г. там случился пожар, и банк переехал в Ковенский переулок, 17. Однако здание, в котором после реконструкции находились его клиентские подразделения, осталось на его балансе. В 2005 г. Владимир Коган и Давид Трактовенко продали 75% плюс 3 акции ПСБ Внешторгбанку за \$577 млн. В эту сумму не входила принадлежавшая петербургскому банку недвижимость, утверждает источник, знакомый с ходом сделки.

«ВТБ Северо-Запад» в 2006 г. реализовал часть земли и недвижимости, с которыми он был приобретен группой ВТБ, говорил в интервью «Ведомостям» в мае предправления банка «ВТБ Северо-Запад» Дмитрий Олюнин. За прошлый год прибыль банка от операций с недвижимостью снизилась с 1,3 млрд до 110 млн руб.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27 июня, № 92

Площадь трехэтажного здания с полуподвалом и мансардой — 12 600 кв. м. Первый этаж занимает магазин Versia, остальное — офисы. Основной арендатор — инвестбанк «КИТ финанс» осенью прошлого года заключил договор на аренду 10 000 кв. м в офисном комплексе класса A Renaissance Plaza на ул. Марата, 69/71. Сейчас на Невском, 38, осталось только клиентское подразделение банка, говорит пресс-секретарь «КИТ финанс» Вадим Бараусов.

Арендопригодных площадей на Невском, 38, лишь половина, говорит руководитель отдела развития и продвижения Praktis Сергей Федоров. По оценке председателя правления «Охта групп» Владимира Свинына, они составляют примерно 6000-7000 кв. м. Он оценивает здание в 60 млн евро, а Федоров считает, что его цена может быть \$10 000 за 1 кв. м. «Планировки объекта таковы, что объект с точки зрения сдачи в аренду не очень эффективен», — говорит Федоров.

«При расчете доходным методом стоимость здания может составлять минимум 125 млн евро, а с учетом инвестиционной стоимости — гораздо дороже, поскольку объект расположен в премиальном месте и недавно реконструирован», — полагает руководитель петербургского филиала Jones Lang LaSalle Андрей Розов. По его словам, стоимость аренды торговых площадей на Невском, 38, составляет 1700 евро за 1 кв. м в год, а офисных — 950 евро за 1 кв. м в год.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



**«МАКРОМИР» ВОЗВЕДЕТ МЕГАМИР**

Построив в Петербурге два новых торговых комплекса. Компания «Макромир» к 2011 году построит два новых торгово-развлекательных комплекса в Приморском районе Санкт-Петербурга общей площадью порядка 80 тыс. кв. м, вложив в их строительство 120 млн долл. По мнению аналитиков, выбранный район Санкт-Петербурга перспективен для постройки подобных комплексов, но в то же время уже достаточно насыщен ритейлом.

Инвестиционная и управляющая компания «Макромир» специализируется на рынке торговой недвижимости России с 2001 года. Основателем компании является бывший акционер X5 Retail Group Андрей Рогачев. По данным компании, чистая прибыль в 2007 году составила 300 млн долл., стоимость активов — 1 млрд долл. Сейчас у компании «Макромир» в Санкт-Петербурге пять реализованных и четыре строящихся проекта.

Как стало известно РБК daily, в конце 2007 года правительство Санкт-Петербурга выделило «Макромиру» три участка земли в аренду с возможностью последующего выкупа под строительство двух (ТРК). На участке площадью 2,8 га на пересечении улиц Ситцевая и Планерная к 2011 году будет построен торговый центр площадью 25 тыс. кв. м, рассказала Ольга Сафронова, PR-менеджер компании «Макромир». «Эти проекты находятся на стадии разработки их концепции. Сейчас можно сказать, что в комплексе разместятся продуктовый гипермаркет, отдел бытовой техники и спорттовары, а также магазины-дискаунтеры одежды и обуви, — поясняет Ольга Сафронова. — Примерный размер инвестиций в этот проект составит 37,5 млн долл.». Назвать названия компаний-арендаторов представитель «Макромира» отказалась.

«Макромир» также получил два участка площадью 1,5 и 2,5 га на озере Долгом в Приморском районе. «На этих участках будет построен один ТРК площадью 55 тыс. кв. м, ввод в эксплуатацию которого планируется также в 2011 году. В нем будет представлена не столько торговля, сколько сфера спортивных развлечений», — говорит г-жа Сафронова. Планируемые инвестиции в этот проект — около 82,5 млн долл.

По мнению Николая Казанского, директора инвестиционного департамента Colliers International, участки, взятые в аренду «Макромиром», перспективные при условии дальнейшей застройки района и развития инфраструктуры вокруг. «Компании

необходимо тщательно продумать концепцию своих ТРК, так как Приморский район — один из самых насыщенных ритейлом», — говорит специалист. Срок окупаемости подобных проектов обычно составляет 5—7 лет, добавляет Николай Казанский.

Александр Волошин, руководитель проектного отдела компании «Astera Санкт-Петербург», считает, что в Приморском районе на данный момент заявлено очень много проектов. «Я думаю, что «Макромир» сможет реализовать заявленные проекты, так как имеет достаточный опыт на рынке Петербурга», — говорит он. По его данным, эта компания входит в тройку лидеров-девелоперов в Санкт-Петербурге вместе с «Адамантом» и «Мегой». «Учитывая проект «Главстрой» по строительству жилого квартала в Юнтоловском заповеднике, эти ТРК «Макромира» будут востребованы», — добавляет специалист «Astera Санкт-Петербург».

Как сообщалось ранее, до конца 2008 года «Макромир» планирует инвестировать порядка 1 млрд долл. в строительство новых торгово-развлекательных комплексов по всей России.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТЕХНОПАРК ПОД КЛЮЧ

Правительство РФ запустило проект строительства технопарка в Республике Мордовия. К 2015 году в пригороде Саранска будет построено около 700 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Инвестиции в комплексное освоение 92 га земли составят около \$850 млн. В минувшую среду вышло постановление правительства РФ о строительстве технопарка в Республике Мордовии, сообщил B&FM руководитель проектной мастерской «Фортекс» (входит в ГК «Мультигрупп») Юрий Александров. Этот инвест проект будет реализован при участии государства в рамках федеральной программы по развитию высоких технологий. «Сейчас идут работы по прокладке инженерных сетей», — говорит Юрий Александров. В течение двух месяцев должен состояться тендер по подбору



управляющей компании (УК), которая будет курировать реализацию проекта. Участвовать в этом конкурсе намерена ГК «Мультигрупп», которая в настоящее время оказывает правительству Мордовии консалтинговые услуги. Проектируемый технопарк будет построен на участке площадью 92 га, расположенном в пойме реки Тавлы в 1,5 км от Саранска. К 2015 году здесь планируется обустроить три зоны — производственную, представительскую и жилую. Проект предусматривает строительство не более 52 тыс. кв. м опытно-экспериментальных лабораторий, 300 тыс. кв. м коммерческой недвижимости (офисные, выставочные и конференц-комплексы, гостиницы) и 325 тыс. кв. м жилья. Жилая зона технопарка, представленная многоквартирными домами и таунхаусами, расположится на территории 15 га. По подсчетам управляющего партнера компании «Новое качество» Михаила Геца, инвестиции в строительство саранского технопарка составят \$750–850 млн. Основным инвестором проекта сегодня выступает государство — в равных долях правительство Республики Мордовии и Министерство информации и связи РФ. За счет бюджета планируется строительство коммуникаций и оформление проектной документации. Выбранная к сентябрю УК займется при влечении частных соинвесторов. «Если госучастие в этом проекте будет не на бумаге, а на деле, инвесторы сюда пойдут», — считает руководитель от дела склады и производство компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Егор Дорофеев. По словам Михаила Геца, проектируемый технопарк представляет собой сбалансированный микрорайон со всей инфраструктурой. Однако этот мегапроект может быть избыточным для небольшого Саранска и Мордовии, предупреждает исполнительный директор «РДР-холдинга» Георгий Кузин. По его словам, из-за низкого потенциала для развития и ограниченного спроса на недвижимость в Мордовии нет больших проектов. По словам директора департамента аналитики компании ADG group Полины Жилкиной, в 2007 году доля населения с уровнем дохода ниже прожиточного минимума здесь составляла около 30%, поэтому планируемые торгово-развлекательные объекты могут не оправдать ожиданий.

◆ [Business & Financial Markets](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)