

деловая хроника

ЗЕНИТКА ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ГК «С.Э.Р.» меняет концепцию своего ТК «Зенитка» на пр. Королева, 7. Пожоче, объект, выставленный в прошлом году на продажу за 950 млн рублей, не заинтересовал потенциальных покупателей, и собственник решил на реконцепцию.

Четырехэтажный ТК пристроен к одному из домов ЖК «Зенит» того же девелопера. Общая площадь — 11 850 кв.м, в полузаглубленном паркинге — 64 места. ТК сегодня загружен на 62%, среди «якорей» — супермаркет «Диета-1в», спортивный клуб Fitness House и пиццерия «Папа Джонс».

Реконцепция в основном коснется помещений второго этажа. Собственник намерен сформировать здесь пространство для интернет-магазинов, шоу-румов, а также организовать небольшие офисы этих арендаторов. Другие подробности неизвестны. На сайте ГК «С.Э.Р.» помещения в ТК «Зенитка» предлагают в аренду по 500 рублей за «квадрат» в месяц.

«ЛАДОГА» РАЗЛИВАЕТСЯ

На Большом пр. П.С., 76-78 открывается первый фирменный винно-кофейный бар «Монополь» от группы «Ладога». Производитель арендовал 306 «квадратов», брокер сделки — ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

«Монополь» состоит из трех зон, две из которых отведены под бары на 82 места, в третьей расположился алкогольный магазин. В компании надеются, что заведение ежедневно будет посещать около 500 человек. Инвестиция в проект оценены в 6 млн рублей, срок окупаемости — 2,5 года.

«Ладога» владеет собственными производствами в России, Испании, Франции и Чехии. Компания является одновременно производителем, импортером и дистрибутором своей продукции. Так как в цепочке нет лишних звеньев, цены довольно умеренные. В баре будет более 50 наименований вин по фиксированной цене — 120 рублей за бокал. Помимо алкоголя в меню предусмотрены легкие закуски: салаты, сырное и мясное ассорти, десерты. Средний чек — 600 рублей. В магазине посетитель бара может купить бутылку любого понравившегося напитка.

Кроме Петербурга «Ладога» будет развивать новый проект в Москве и других мегаполисах России. До конца 2018-го компания планирует открыть около 30 заведений. Ожидаемый размер инвестиций — 80 млн рублей.

По данным брокера, ставки на встроенные помещения размером 200-300 кв.м в этом месте Петроградки составляют 3000-4000 руб./кв.м в месяц.

НАПРЯЖЕНИЕ ДЛЯ «СЕНАТОРА»

Интернет-магазин «220 Вольт» почти вдвое (до 700 кв.м) расширил свой офис в бизнес-центре «Сенатор» на 18-й линии В.О., 29.

«220 Вольт» — подразделение одноименной федеральной сети, торгующей электроникой. Головной офис (1905 кв.м) открылся в бизнес-центре «Сенатор» на 17-й линии в 2012-м. Сейчас сетевик активно развивается. Он увеличил не только занимаемые площади, но и штат специалистов. В планах — дальнейшее расширение.

«Сенатор» на 17-й и 18-й линиях — это комплекс из шести зданий общей площадью 60 000 кв.м, открытые и крытые паркинги рассчитаны на 320 мест.

Общая площадь корпуса, где размещается интернет-магазин сетевика, — 22 000 кв.м, арендопригодная — 16 700. По данным девелопера, в этом здании вакантно всего 3% офисов. Ставки начинаются с 950 рублей за кв.м в месяц.

МОРИ ДЛЯ МУРМАНСКА

Федеральная сеть кинотеатров MORI CINEMA откроет первый в Мурманске мультиплекс с залом IMAX в новом ТРК Murmansk Mall. Эксклюзивный брокер — Colliers International.

Кинотеатр на девять залов (один из них — с системой IMAX) займет около 3500 кв.м. У сетевика MORI CINEMA — эксклюзивное право на показ фильмов в формате IMAX в Мурманске, поэтому этот кинозал останется единственным в городе.

ТРК Murmansk Mall открывается в первом квартале 2015-го. Девелопер — Dorinda Invest. Здание уже построено, сейчас идет отделка фасадов и внутренних помещений. Договоры подписаны на 85% площади. Среди крупных «якорей» — «М.видео» (2000 кв.м), «Спортмастер» (1300 кв.м), «Детский мир» (1200 кв.м), детский развлекательный центр Game Station (1000 кв.м), «Снежная Королева» и Mango (по 650 кв.м), McDonalds. В завершающей стадии — переговоры с испанским концерном Inditex, который откроет здесь сразу пять магазинов (Zara, Stradivarius, Bershka, Pull & Bear, Oysho). Эти бренды появятся в Мурманске впервые. Всего в комплексе будет свыше 150 магазинов.

ТРК построен в центре города, на проспекте Ленина, рядом работает гипермаркет «О'Кей».

Общая площадь трехэтажного здания — 80 000 кв.м, аренда — 45 000, емкость парковки — 1270 мест. Ставки брокер не разглашает.

Сеть кинотеатров MORI CINEMA представлена в Петербурге, Подмоскowie, а также в пяти городах России (всего 48 залов почти на 10 000 мест). В этом году она планирует удвоить число кинотеатров.

ЗЕЛЕННЫЕ ВСТРОЙКИ

Компания «Северный город» (входит в RVI) открыла продажи коммерческих помещений в первой очереди ЖК Green City на пр. Александровской Фермы, 8 в Невском районе.

Покупателям предлагают 22 встройки на первом этаже (от 40 до 120 кв.м) по цене от 170 000 рублей за «квадрат».

В Green City запланированы школа, детский сад, спортивные и детские площадки, променады, зоны отдыха взрослых, а также магазины, аптеки и предприятия сферы услуг во встройках.

В первой очереди предусмотрены 800 квартир, их должны сдать к 2016-му. По данным застройщика, за первый месяц продаж реализовано 140 квартир по 87 000 рублей за кв.м.

ГОСКОМИССИЯ

Материалы полосы подготовил Халимурат КАСИМОВ halimur@npr.ru

Отель в каньоне

Компания «Соломон» (входит в GC Development Group) сдала в эксплуатацию отель «Гранд Каньон» в составе одноименного торгово-развлекательного комплекса на ул. Шостаковича, 2. Внутренние отделочные работы на финише, гостиные три «звезды» планируют открыть 1 сентября.



В ДЕВЯТИЭТАЖНОМ здании общей площадью 8626 кв.м обустроены 133 номера шести категорий — от стандартных студии (26 «квадратов») до люксов (80 кв.м). Подземный паркинг рассчитан на 30 мест, организована также гостевая стоянка. На первом этаже появится ресторан, судьба еще одного помещения до конца не определена. По словам управляющего отелем Виктории Ушиевой, его отдадут под офис либо конференц-зал. Гостиница позиционируется как классическая, хотя де факто это апартаменты: все номера оборудованы кухнями со встроенной техникой и псевдобликовой посудой, а также имеют широкие остекленные лоджии. Во всех помещениях отеля —

бесплатный Wi-Fi и городской телефон. Предусмотрена возможность долготермического проживания по фиксированной ставке — от 30 000 рублей в месяц, включая коммунальные услуги. Стоимость номера от стойки — от 2300 рублей в сутки. Для гостей разработаны льготные программы на услуги спа и фитнес-центра, ледовой арены, ресторанов и других предприятий на территории комплекса «Гранд Каньон».

Отель спроектирован ОАО «Проектсервис» С116 ПТИ, интерьеры занимается частный дизайнер. Генподрядчик — строительное управление «Стиль М».

Ранее на участке площадью свыше 2,2 га располагался гаражный кооператив и стихийные стоянки. В 2010-м компания «Соломон» получила землю на инвестиционных условиях, к этому времени у гаражников закончился договор аренды с КУГИ. Инвестор должен был решить имущественно-правовые вопросы с кооперативом и заплатить более 52 млн рублей за аренду на период проектирования и строительства (36 месяцев).

события

Золотой самострой

В августе рынок коммерческой недвижимости Петербурга пополнился относительно новым для города форматом — отелем для среднесрочного проживания Vertical на Московском пр., 73. В ближайшие пять — семь лет NAI Becar (девелопер и инвестор проекта) намерен построить сеть таких гостиниц на 5000 номеров, вложив в нее порядка \$500 млн.

В КОМПАНИИ заявили, что Vertical не имеет ничего общего с проектами апартаментов, которые мимикрируют под жилье. Этот формат (аналог американских кондо-отелей) предполагает смену номеров на срок от недели до девяти месяцев. Отель ориентирован в основном на молодых предпринимателей, а также студентов, командированных, военных, туристов. По оценке девелопера, в Петербурге насчитывается свыше 100 000 потенциальных арендаторов подобных объектов.

В здании 126 номеров шести категорий площадью от 21 до 64 «квадратов». К началу августа полностью оборудованы и укомплектованы 17 из них (они уже сданы в аренду). Восемь номеров на пять месяцев сняли сотрудники шведской фирмы IKEA. По словам президента ГК NAI Becar Александра Шарипова, ставки на апартаменты варьиру-

ются от 2300 до 7500 руб./сутки или от 60 000 до 140 000 руб./мес. Чем дольше живешь, тем меньше платишь.

В каждом номере — кухня, оборудованная встроенной бытовой техникой, а также набором необходимой утвари — от сковородок до вилок и ножей.

Здание оснащено высокоскоростным Интернетом и IP-телефонией от компании «Миран» (входит в NAI Becar), в номерах установлено Apple TV. Созданы все условия для виртуального офиса: арендатор может подготавливать, распечатывать и отправлять презентации и электронные документы, проводить видеоконференции, хранить большие объемы информации в «облаке» (у NAI Becar — собственный дата-центр последнего поколения).

В пристроенном трехэтажном здании формируется необходимая инфраструктура: небольшой лобби-бар, переговорная с интерактивной доской, библиоте-

ка и офис банка; салоны спа, массажа, красоты, а также фитнес-зал и прачечная самообслуживания. Помещения второго этажа пока не проданы, там должен появиться концептуальный ресторан.

Дизайн интерьеров и общественных зон оформляла фирма «Мас-дизайн».

«Инвестору мы гарантируем 8% годовых, прогнозируемая доходность в случае передачи объекта в управленческие руки УК — 10-13%», — говорит г-н Шарипов. По его оценке, собственникам экономически невыгодно проживать здесь, так как объект изначально формировался как инвестиционный продукт.

Общая площадь 12-этажного здания — 7900 кв.м, площадь номеров — 4700, размер трехэтажной пристройки — 450 кв.м. Пока не реализованы 20 номеров, цены на них начинаются со 135 000 руб./кв.м (около 3,5 млн рублей).

Затраты на реализацию проекта оценены в \$40 млн, закупить их намерены за восемь лет.

Основными конкурентами Vertical, по мнению г-на Шарипова, являются апартаменты Staybridge Suites St. Petersburg у Московского ворот и отасти — YEs на Хопшинина.

Торжественное открытие комплекса намечено на сентябрь. Девелопер собирается создать сеть отелей с таким названием в Петербурге и других мегаполисах России. Несколько участков уже приобретены, но подробности пока неизвестны.

технологии бизнеса

«Аура» меняет цвет

ГК «Эталон» привлекла сразу несколько знаковых арендаторов в торгово-выставочный комплекс «Аура» в Лахте. Они займут свыше 4000 «квадратов». Крупнейшим «якорем» стала сеть магазинов «О'Кей», разместившаяся примерно на 1300 кв.м.

В СЕРЕДИНЕ октября «О'Кей» открыл в «Ауре» магазин нового уровня с расширенной линейкой продуктов премиального сегмента. Договор подписан на длительный срок. Интересно, правда, как складится на планах ритейлера продуктовые санкции. Кроме того, пятилетний

контракт заключен с компанией «BRP-центр» («Росан Лахта»), которая арендовала порядка 700 кв.м в торговой зоне и более 1000 «квадратов» прилегающего к зданию открытого пространства. «BRP-центр» — официальный дилер Bombardier Recreational Products в Петербурге и Лен-

области, входит в компанию «ГД «Росан Лахта». Дилер торгует снегоходами, мотовездеходами, квадроциклами, подвесными моторами и пр.

Кроме того, еще примерно 2000 кв.м сдали оператором торговой галереи: Decoart, «Карлс Джуниор», «Чистый кофе» и др. Сегодня вакантными остаются около 4200 кв.м. В ближайшее время комплекс пополнился еще одним «якорем» — магазином брендовой спортивной одежды, которому необходимы 1500 кв.м. Также собственник ведет переговоры с сетью аптек, рестораном и несколькими операторами брендовой одежды, договоры с которыми планируется подписать до конца года.

ТК «Аура» открылся в 2011-м, изначально он

был задуман как центр дизайнерских услуг и товаров, затем как бутиковый комплекс. В этом году ГК «Эталон» провела опережающую реконцепцию, и объект стал торгово-выставочным. Здесь уже работают бутики одежды и аксессуаров, магазины для детей, интерьерные салоны.

Общая площадь здания — более 14 650 кв.м, арендопригодная (включая около 1500 кв.м атриума) — 10 330 «квадратов». Дополнительные 1200 метров на крыше можно использовать под панорамный ресторан. По информации собственника, ставки на оставшиеся площади варьируются от 800 до 1500 руб./кв.м в месяц. Минимальный размер блока — 58 кв.м, максимальный — 3000.