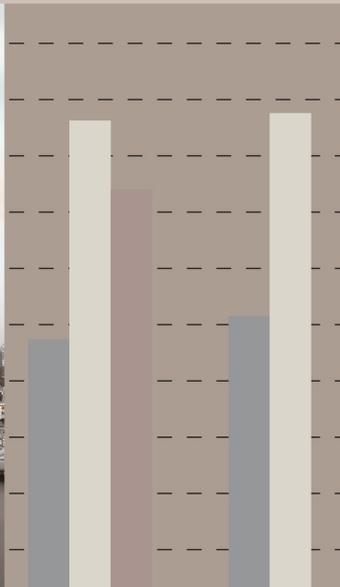
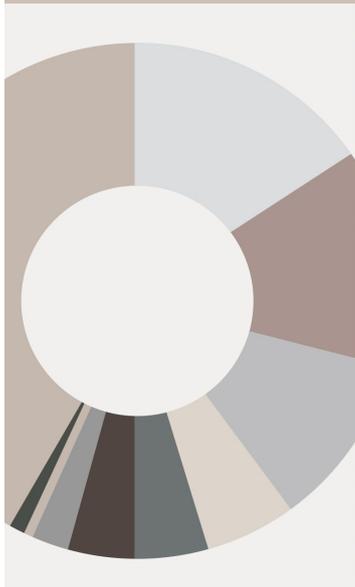


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

03.06.13-07.06.13

[www.welhome.ru](http://www.welhome.ru)  
[www.consultestate.ru](http://www.consultestate.ru)

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

03.06.13: Валерий Бабкин уходит из центра	3
04.06.13: ТРЦ «Мозаика» теперь принадлежит «ОСТ-групп»	3
04.06.13: В Москве в ТЦ «Измайловский» откроется магазин «Кораблик»	4
04.06.13: Открыт ТРЦ «ИЮНЬ» в городе Мытищи	4
05.06.13: Первая очередь комплекса «Эволюция» в «Москва-Сити» введена в эксплуатацию	4
06.06.13: Власти Москвы отказались от создания офисного центра в Малом Толмачевском переулке	5
06.06.13: Правительство Подмосковья стало полноправным владельцем бизнес-центра «Два капитана»	5
07.06.13: Аутлет-центр Fashion House Moscow решил проблему транспортной доступности	5

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

03.06.13: По новым правилам ЖКХ жильцы перестанут платить за отопление подъездов	7
--	---

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ****03.06.13: Валерий Бабкин уходит из центра**

Компания «Амероп» продает четыре бизнес-центра класса А и торговый центр, расположенные внутри Садового кольца, следует из рекламного объявления, размещенного несколько дней назад в «Ведомостях». «Амероп», как следует из информации на ее сайте, владеет бизнес-центрами «Орликов» (9600 кв. м) в Орликовом переулке, «Георг плаза» (5700 кв. м) в пер. Огородная Слобода, «Домус» (3250 кв. м) в 1-м Голутвинском переулке, «Амероп» (433 кв. м) на Тверской, а также бизнес-центром «Галерея» (1750 кв. м) на Тверской, 9, который используется как торговый комплекс (все четыре этажа там сейчас арендует одежда сеть Reserved).

Валерий Бабкин еще в советские годы был директором череповецкого завода «Аммофос», к 2000 г. Бабкин превратил его в крупнейшего в Европе производителя фосфорных удобрений, а затем завод был продан «Фосагро». «Мы создали инвестиционную компанию “Амероп” и решили вложить деньги в офисную недвижимость в центре Москвы», — рассказывал Бабкин «Ведомостям» в 2012 г.

Представитель «Амеропа» сообщил, что вопрос продажи объектов может прокомментировать только Бабкин, владелец компании. Он в течение пяти дней не нашел времени пообщаться с «Ведомостями».

«Амероп» уже несколько лет пытается продать эти объекты, знают два консультанта рынка недвижимости, работавших с компанией. Изначально, по их словам, она хотела за них \$250 млн, сейчас снизила цену до \$200 млн. Ранее Бабкин также говорил «Ведомостям», что его объекты были оценены в \$200 млн, а вот на их покупку он потратил в три раза меньше.

Рыночная стоимость этих объектов — до \$200 млн, считает управляющий директор департамента рынков капитала CBRE Иван Губочкин, а исполнительный директор департамента рынков капитала Colliers International Станислав Бибики оценивает их в \$160-190 млн. Он считает, что имеет смысл продавать эти объекты по отдельности, так как найти инвестора на такую крупную сумму довольно сложно. Кроме того, по его словам, крупная сделка обычно предполагает дисконт. Эти объекты достаточно разнородны, добавляет Губочкин. «Галерея», например, — «трофейный» (т.е. уникальный. — «Ведомости») объект, который можно продать дорого, а офисы нельзя отнести к современным объектам, объясняет он.

Тверская в прошлом году заняла, по данным Cushman & Wakefield (C&W), 13-е место среди самых дорогих улиц мира по стоимости аренды торговых площадей. Цена аренды квадратного метра здесь достигает, по данным C&W, 3546 евро в год. В декабре 2012 г. ОАО «Столичная страховая группа» продала компанию «ОАО «Тверская, 16», владеющую торгово-офисным центром «Галерея актер». Комплекс общей площадью 18 000 кв. м (в том числе торговая зона — 5800 кв. м и офисная — 12 200 кв. м) за \$133 млн. приобрел Государственный нефтяной фонд Азербайджанской Республики (SOFAZ).

[http://www.vedomosti.ru/realty/news/12690861/amerop\\_rasprodaet\\_aktivy#ixzz2W583JjVE](http://www.vedomosti.ru/realty/news/12690861/amerop_rasprodaet_aktivy#ixzz2W583JjVE)

**04.06.13: ТРЦ «Мозаика» теперь принадлежит «ОСТ-групп»**

Акционер Rose Group Петр Шура больше не является партнером проекта торгового центра «Мозаика» в Москве.

Газета «Ведомости» сообщает, что акционер Rose Group Петр Шура больше не является партнером проекта торгового центра «Мозаика» в Москве. Единственным владельцем объекта стала компания «ОСТ-групп», совладелец которой — бывший топ-менеджер «Мосинжстроя» Александр Нахманович.

Стало известно, что «ОСТ-групп» выкупила долю (50%) структур акционера девелоперских компаний Rose Group и Rusresorts Петра Шуры в торгово-развлекательном комплексе «Мозаика» неподалеку от метро «Автозаводская».

«Мозаика» — крупный торгово-развлекательный центр (общая площадь — 134 000 кв. м), строится на 7-й Кожуховской улице.

«Мозаика» не в первый раз меняет владельцев. Изначально проект полностью принадлежал «ОСТ-групп», но в 2008 г. половину объекта приобрел венгерский девелопер TriGranit. Тогда сумма сделки оценивалась в \$120-130 млн. В кризис проект был заморожен, а в прошлом году структуры Шуры выкупили у

TriGranit ее долю.

<http://www.cre.ru/news/archivnews/id/27165>

#### **04.06.13: В Москве в ТЦ «Измайловский» откроется магазин «Кораблик»**

Компания «Кораблик-Р» стала новым якорным арендатором торгового центра «Измайловский» в Москве - магазин детских товаров «Кораблик» разместится на втором этаже ТЦ, передают РИА Новости.

Новый магазин займет площадь около 700 кв. м. В настоящее время на объекте завершаются работы по отделке внутреннего пространства и оснащению помещений торгового центра.

В нем напомним, что ТЦ «Измайловский» имеет площадь 16,8 тыс. кв. м. Он располагается в стилобате жилого комплекса «Измайловский» рядом со станциями метро «Измайловская» и «Первомайская», имеет отдельный от жилой части вход и паркинг на 136 машино-мест.

Дизайн-проект для ТЦ «Измайловский» разработан бюро Ferrari studio под руководством итальянского дизайнера Мараса Пико. Открытие ТЦ состоится летом 2013 г.

На сегодняшний портфель девелоперской компании «Дон-Строй Инвест» включает день более 3 млн. кв. м жилой недвижимости высших сегментов. Наиболее известные проекты компании – ЖК «Алые Паруса», «Воробьевы Горы», «Триумф-Палас», «Дом на Мосфильмовской». Финансовый партнер компании - банк ВТБ.

[http://www.riarealty.ru/news\\_cre/20130603/400555999.html](http://www.riarealty.ru/news_cre/20130603/400555999.html)

#### **04.06.13: Открыт ТРЦ «ИЮНЬ» в городе Мытищи**

В первый день лета ГК «РЕГИОНЫ» запустила ТРЦ «ИЮНЬ» в городе Мытищи. Мероприятие посетило более 40 тысяч человек.

ТРЦ «ИЮНЬ» расположен на пересечении трасс общегородского и федерального значения – Волковского шоссе и улицы Мира, в 5 минутах езды от МКАД и в 10 минутах езды от метро Медведково. Численность населения в зоне обслуживания проекта – 2 млн. человек. Ожидаемая посещаемость – 1,5 млн. человек в месяц.

Якорные арендаторы: продуктовый гипермаркет «О'КЕЙ», гипермаркет электроники и бытовой техники Media Markt, DIY «ДОМОВОЙ», гипермаркет детских товаров «ДЕТИ», многозальный кинотеатр Movi Cinema с залом IMAX, детский развлекательный центр Funky Town и ледовый каток. Fashion якоря: ZARA, MARKS&SPENCER, GAP, C&A.

ТРЦ обладает уникальной дизайн-концепцией, передающей стилистику четырех стран мира – Англии, Франции, Италии и США. В реализации проекта принимали участие ведущие российские и зарубежные архитектурные бюро.

<http://www.cre.ru/rus/archivnews/0/0/27177>

#### **05.06.13: Первая очередь комплекса «Эволюция» в «Москва-Сити» введена в эксплуатацию**

Первая очередь многофункционального комплекса "Эволюция" в Московском международном деловом центре "Москва-Сити", включающая трехуровневую торгово-развлекательную часть, введена в эксплуатацию, сообщается в пресс-релизе компании Knight Frank, выступающей совместно с Cushman & Wakefield риелтором проекта.

В материалах уточняется, что на нулевом уровне центра будет расположен семейный тематический парк профессий "Мастерславль", минус первый этаж является пешеходной зоной, соединяющей метро и мост "Багратион", там будут расположены торговые галереи, бутики, рестораны, кафе, супермаркет и банкетные залы, а на минус втором уровне будет паркинг.

Башню "Эволюция" с Московским дворцом бракосочетаний и подземной автостоянкой на участках 2 и 3 в Московском международном деловом центре "Москва-Сити" реализуют компания "Снегири Девелопмент" Александра Чигиринского и структуры владельца Магнитогорского меткомбината Виктора Рашникова. Плани-

руется, что объект завершат к концу 2014 года.

В состав комплекса площадью 169 тысяч квадратных метров входят 48-этажная офисная башня (80 тысяч квадратных метров), торгово-развлекательная часть (36 тысяч квадратных метров), подземный паркинг (49 тысяч квадратных метров), дворец бракосочетания и музей ММДЦ (по 2 тысячи квадратных метров).

[http://www.riarealty.ru/news\\_cre/20130605/400575505.html#ixzz2W4vldiAD](http://www.riarealty.ru/news_cre/20130605/400575505.html#ixzz2W4vldiAD)

#### **06.06.13: Власти Москвы отказались от создания офисного центра в Малом Толмачевском переулке**

Власти Москвы отказались от реализации инвестконтракта на создание офисного делового центра в Малом Толмачевском переулке в центре города, рассказал в четверг РИА Новости источник в мэрии столицы.

В 2008 году правительство Москвы разрешило ОАО "ШКОМ" создание офисно-делового центра на территории в центре Москвы, где ранее существовало промышленное производство школьной мебели. Инвестор, в частности, предполагал провести реконструкцию с сохранением элементов фасадов зданий по адресу: Малый Толмачевский переулок, дом 10, строение 2; дом 12, строение 3; Большой Толмачевский переулок, дом 16, строение 4 общей предельной площадью 3,81 тысячи квадратных метров. Работы планировалось завершить до 31 октября 2010 года.

Собеседник агентства указал, что власти Москвы также приняли решение отменить строительство гаража на улице Голубинская, владение 32, на юго-западе столицы. ООО "Управление капитального ремонта и строительства "Укрест" должно было построить паркинг вместимостью 190 машиномест до 2010 года.

Как говорится в размещенном на сайте ЮЗАО протоколе публичных слушаний по вопросу размещения гаража на Голубинской, 32, которые были проведены в районе Ясенево в апреле 2012 года, высота паркинга должна была составить четыре этажа, а общая наземная площадь объекта - 7,5 тысячи квадратных метров. При этом большинство участников слушаний не поддержали проект.

<http://www.riarealty.ru/news/20130606/400583636.html#ixzz2W4ylru1s>

#### **06.06.13: Правительство Подмосковья стало полноправным владельцем бизнес-центра «Два капитана»**

Подмосковные власти добились права собственности на недостроенный комплекс "Два капитана" в Мякининской пойме. Взамен, компания "Московская областная инвестиционная трастовая компания" (МОИТК), владельцем которой было правительство Московской области, получит в 1,107 млрд руб. в качестве компенсации. Об этом пишут "Ведомости".

Напомним, ранее министерство имущественных отношений Московской области через суд добивалось от МОИТК признания права собственности на бизнес-центр за ним, и вот сейчас сторонам удалось разрешить конфликт. С текстом мирового соглашения можно ознакомиться на сайте Арбитражного суда Московской области.

Как именно комплекс "Два капитана" будет использоваться подмосковными властями – пока не ясно. И. о. губернатора Московской области Андрей Воробьев рассказал "Ведомостям", что существует два варианта развития событий. Первый – в комплекс могут переехать областные министерства, которые сегодня разбросаны по Москве и Подмосковью, а верхние этажи могут быть предложены за символическую плату ведущим российским телекомпаниям.

Второй вариант – объект могут предложить одному из крупных налогоплательщиков для размещения штаб-квартиры, если экспертиза покажет, что достроить и содержать объект подмосковному бюджету не по карману.

<http://rway.ru/moscowregion/news/54282/>

#### **07.06.13: Аутлет-центр Fashion House Moscow решил проблему транспортной доступности**

В эксплуатацию введена первая очередь аутлет-центра Fashion House Moscow, который расположен в 15

км от МКАД по Ленинградскому шоссе, недалеко от аэропорта Шереметьево. Общая площадь составляет 38,6 тыс. кв.м, торговая – 28,7 тыс. кв.м. Согласно концепции, в аутлет-центре предусмотрено размещение 165 магазинов, а также ресторанов и кафе. Парковка вмещает около 2 тыс. автомобилей, говорится в пресс-релизе компании GVA Sawyer.

Из-за того, что объект расположен в пригородной зоне, возникает множество специфических требований в отношении организации соответствующей инфраструктуры и, главное, доступности центра для покупателей.

По словам Веры Анатольевны Сецкой, президента компании GVA Sawyer, "в ходе реализации проекта компании GVA Sawyer и ее партнеру Liebrecht & wood удалось решить ряд сложных и неординарных задач. Для того, чтобы не создавать избыточной транспортной нагрузки и облегчить доступ к центру для посетителей, было проведено местное расширение и организован подъезд к комплексу с федеральной трассы М10 Москва – Санкт-Петербург, а так же согласована новая схема транспортного обслуживания, исключая заторы как на въезде, так и на выезде с территории аутлет-центра. Кроме того, проектирование и реализация проекта велась согласно экологическим стандартам BREEAM, что позволило получить соответствующий сертификат с высокой оценкой".

Компания GVA Sawyer выступает локальным девелопером проекта и техническим заказчиком по строительству объекта.

Fashion House Group является девелопером аутлет-центров в Центральной и Восточной Европе и экспертом по работе на развивающихся рынках.

<http://rway.ru/moscowregion/news/54295/>

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 03.06.13: По новым правилам ЖКХ жильцы перестанут платить за отопление подъездов

С 1 июня вступили в силу поправки, которые вводят нормативы для оплаты общедомовых коммунальных услуг, пишет «Российская газета».

В частности, новые правила предоставления коммунальных услуг (постановление правительства №344) предусматривают взаимные платы за потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды в размере, не превышающем установленный норматив потребления на такие нужды.

Ведь многие жильцы многоквартирных домов жалуются, что получают квитанции с завышенными суммами коммунальных платежей. А все потому, что в некоторых муниципалитетах в обязательный платеж стали включать даже такие помещения, которые вовсе не отапливаются, а жильцам приходится платить по общей площади.

С новыми поправками – если реальное потребление в целом по дому в нормативные рамки не уложится, превышение над нормой управляющие будут оплачивать ресурсоснабжающим организациям за счет статьи «содержание общего имущества».

Предполагается, что это заставит управляющих заняться ресурсоснабжением – устранять протечки в подвалах, беречь тепло в подъездах. Кроме того, будут пристальнее отслеживать потребителей, которые живут в квартирах без счетчиков.

Постановление также избавляет потребителей от необходимости ежемесячно предоставлять исполнителю услуг ЖКХ информацию о показаниях индивидуальных приборов учета и возможность пересчета платежа по итогам проверки счетчиков. Этим будут заниматься сбытовые организации и управляющие компании, а проверять правильность показаний исполнители услуг должны раз в 6 месяцев.

Кроме того, по обновленным Правилам, коммунальные службы должны фиксировать количество фактически проживающих в квартире людей, если этот параметр используется при расчете платежа.

<http://rway.ru/russia/news/54230/>

## КОНТАКТЫ

**Основной офис «Ордынка»:**  
**119017, МОСКВА**  
**УЛ. Б. ОРДЫНКА, 40, СТР. 4,**  
**БЦ ЛЕГИОН I, ОФИС 311**  
 (+7 495) 221-33-15  
 welhome@welhome.ru  
 consult@consultestate.ru

**Дополнительный офис «Жуковка»:**  
**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,**  
**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,**  
**Д. ЖУКОВКА, Д.71**  
 (+7 495) 221-33-15  
 welhome@welhome.ru  
 consult@consultestate.ru

