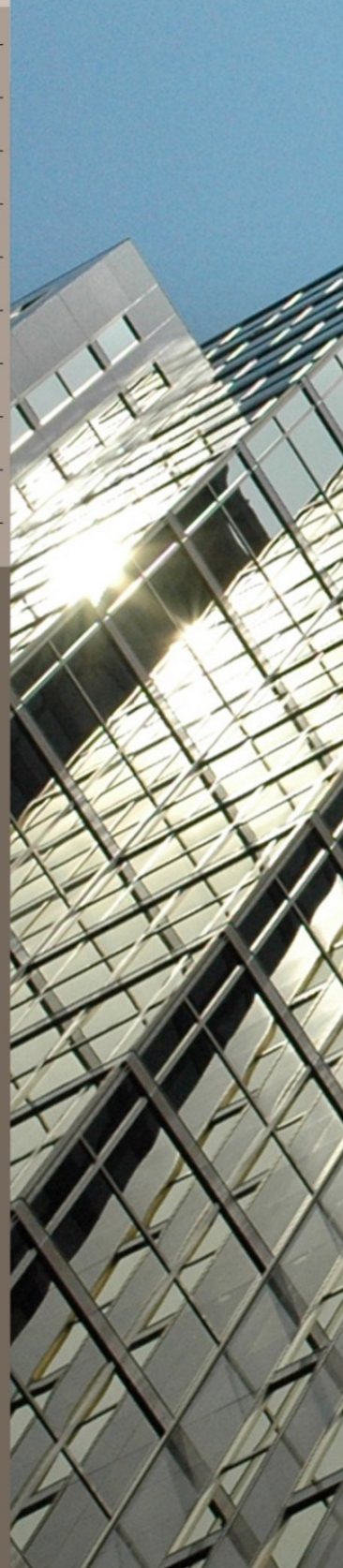
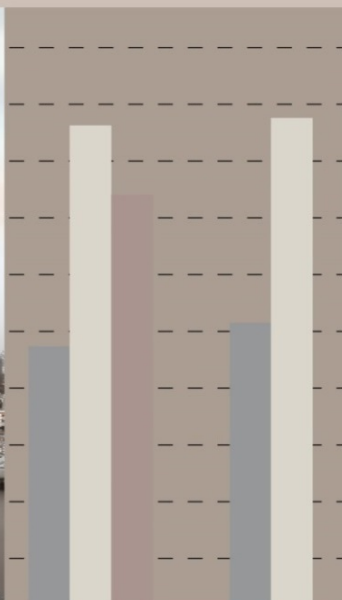
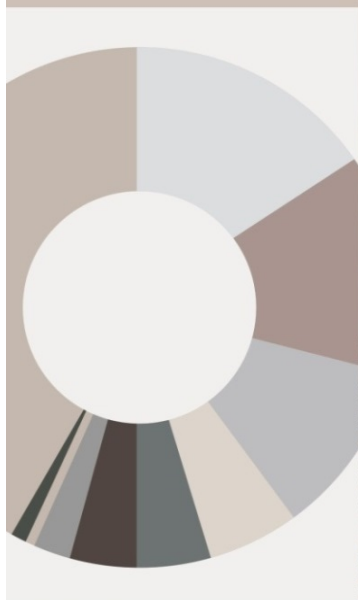


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№1 (25)
НОЯБРЬ
2015



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02.11.15 – 08.11.15

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
02.11.2015: ГК ПИК построит новый ЖК на северо-востоке столицы.....	3
02.11.2015: Роман Авдеев может построить жилой комплекс на 60 тыс. кв. м рядом с Рязанским проспектом.....	3
02.11.2015: Столичным инвесторам разрешили строить жилье и апартаменты внутри ТПУ.....	3
03.11.2015: Соalco и MR Group построят комплекс апартаментов в центре Москвы.....	4
03.11.2015: Общественно-жилой комплекс появится на востоке Москвы.....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
02.11.2015: Всевидящий кадастр. Как вырастут налоги на загородную недвижимость	5
02.11.2015: Коттеджный поселок «Рига Парк»: недалеко от Москвы, а уже... за граница!	5
03.11.2015: От фахверка до хай-тека: семь кварталов в Подмосковье с необычной архитектурой	6
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	7
03.11.2015: В рамках новой реформы уличной торговли столичный департамент оставит около 300 павильонов, без учета газетных.....	7
05.11.2015: На Курский вокзал прибыла NAI Becar	7
05.11.2015: Налоговая ставка на офисы и торговые объекты Москвы повысится до 1,3%	8
06.11.2015: Сеть Villa будет наращивать долю в Московском регионе	8
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
03.11.2015: Минстрой ужесточит требования к застройщикам, привлекающим деньги дольщиков	9
КОНТАКТЫ.....	10

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

02.11.2015: ГК ПИК ПОСТРОИТ НОВЫЙ ЖК НА СЕВЕРО-ВОСТОКЕ СТОЛИЦЫ

ГК ПИК приступила к строительству жилого комплекса «Green Park» на северо-востоке столицы. Новый ЖК расположится на Сельскохозяйственной улице в пешей доступности от метро Отрадное. Строительство ведется на территории, ранее занимаемой промышленной зоной ВДНХ. Проектом предусмотрено 70 вариантов планировок квартир и стоянка для автомобилей. Неподалеку от жилого комплекса расположена школа и детский сад.



Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/gk-pik-postroit-novyji-zhk-na-severo-vostoke-stolicy/

02.11.2015: РОМАН АВДЕЕВ МОЖЕТ ПОСТРОИТЬ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА 60 ТЫС. КВ. М РЯДОМ С РЯЗАНСКИМ ПРОСПЕКТОМ

«Дочка» концерна «Россиум» Романа Авдеева - ОАО «Инград» - может построить жилой комплекс на 60 тыс. кв. м рядом с Рязанским проспектом в Москве.

ФАС одобрила ходатайство компании ОАО «Инград» о приобретении 100% долей фирмы ООО «Мастервилл». Как следует из списка аффилированных лиц «Инграда», эта компания – «дочка» концерна «Россиум» (основной владелец – Роман Авдеев). В «Инград», согласно СПАРК, входит также агентство недвижимости «Домус-финанс», учредителем которого, по собственным данным издания, значится Авдеев.

«Мастервилл» – инвестиционно-девелоперская компания. Основной актив компании – проект многофункционального жилого комплекса на ул. Михайлова, 31, рядом с Рязанским проспектом, пишет газета со ссылкой на информацию на сайте компании. Ранее градостроительно-земельная комиссия одобрила строительство по этому адресу жилого комплекса площадью порядка 60 тыс. кв. м.

Инвестиции в проект на ул. Михайлова эксперты издания оценивают примерно в 2,7 млрд руб.

Проект на ул. Михайлова, возможно, не последний в московском портфеле Авдеева. ФАС также одобрила ходатайство ОАО «Инград» о покупке фирмы АО «Группстрой-С». Как следует из материалов публичного слушания муниципального района Можайский, последняя владеет стадионом «Текстильщик» на ул. Петра Алексеева в Кунцево. Планируется ли на его территории строительство какого-либо проекта, узнать газете пока не удалось.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103637.html>

02.11.2015: СТОЛИЧНЫМ ИНВЕТОРАМ РАЗРЕШИЛИ СТРОИТЬ ЖИЛЬЕ И АПАРТАМЕНТЫ ВНУТРИ ТПУ

В составе 6 ТПУ столичные власти уже начали проектировать кроме коммерческой и жилую недвижимость. Появление в них жилой части уже одобрила градостроительно-земельная комиссия Москвы.

Так, на территории ТПУ «Шелепиха» расположится гостиница и апартаменты на 123 тыс. кв. м; в ТПУ «Лефортово» будет возведено 14,2 тыс. кв. м жилья, в «Расказовке» – 279 тыс. кв. м, в «Люберецкой» – 40 тыс. кв. м апартаментов, в составе ТПУ «Мичуринский проспект» и «Озерная» согласовано строительство

соответственно 39,9 тыс. кв. м и 54,2 тыс. кв. м жилья. Представитель строительного комплекса Москвы информацию подтвердил.

Сейчас любой проект ТПУ состоит фактически из двух зон, уточнил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. По его словам, первая зона – техническая, где располагается непосредственно сам узел с транспортной составляющей. Вторая зона утверждается проектом планировки территории; она значительно шире границ транспортной части ТПУ. Именно в составе второй и предполагается строить объекты коммерческой недвижимости, а также жилье. При этом, пояснил Хуснуллин, жилые дома не будут входить в границы инфраструктуры самого узла. Предлагая эту зону инвестору под жилую застройку, город тем самым дает ему возможность компенсировать затраты на строительство инфраструктуры ТПУ, которая обходится достаточно дорого.

Всего в Москве планируется построить 273 ТПУ. 81 из них будет плоскостным (то есть как перехватывающие парковки, на которых можно оставить автомобиль и пересечь на метро), остальные – капитальными. Последние предполагают возведение в их границах торговых центров, офисов, гостиниц и других объектов.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103645.html>

03.11.2015: COALCO и MR GROUP ПОСТРОЯТ КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Компания Coalco инвестирует 2,3 млрд. руб. в строительство комплекса апарт-отелей бизнес-класса в центре Москвы в Басманном переулке.

Площадь комплекса составит 26,696 тыс. кв. м. Завершение строительства запланировано на первый квартал 2017 года. Архитектурная композиция 18-этажного здания переменной высотности разработана европейским бюро APA Wojciechowski Architects. В комплексе представлены апартаменты площадью от 40 до 177 кв. м.

Первые этажи комплекса отданы под необходимые для комфортного проживания объекты инфраструктуры: кафе и ресторан, пекарню, фитнес-центр, бытовые услуги. В проекте предусмотрена огороженная территория с авторской концепцией благоустройства, объектами публичного искусства, малыми архитектурными формами.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/coalco-i-mr-group-postrojat-kompleks-apartamentov-v-centre-moskvy/

03.11.2015: ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПОЯВИТСЯ НА ВОСТОКЕ МОСКВЫ

Мосгосстройнадзор выдал разрешение на строительство на проспекте Буденного, владение 51 на востоке Москвы общественно-жилого высотного комплекса площадью 112,3 тыс. кв. м. Высота жилого комплекса составит от 75 до 100 м. Строительство осуществляется за счет средств инвестора. Застройщиком выступает ООО «Золотая звезда».

Согласно проекту, жилой комплекс будет состоять из нескольких корпусов. Корпуса 1-4 переменной этажностью (24-32 этажа) общей площадью 87,4 тыс. кв. м. В 2-этажной подземной части предусмотрен паркинг на 255 машино-мест. Корпуса 5-8 этажностью от 6 до 24 этажей общей площадью 24,9 тыс. кв. м. В подземном уровне разместится автостоянка на 107 машино-мест. На первых этажах предусмотрены встроенно-пристроенные нежилые помещения.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/obshhestvnnno-zhiloij-kompleks-pojavitsja-na-vostoke-moskvy/

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

02.11.2015: ВСЕВИДЯЩИЙ КАДАСТР. КАК ВЫРАСТУТ НАЛОГИ НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

В следующем году подмосковным дачникам и владельцам коттеджей придет новая платежка из налоговой: теперь платить не только за землю, но и за всю недвижимость на ней придется по кадастровой стоимости. А в 2017 году сумма эта заметно вырастет, поскольку в Московской области завершена кадастровая переоценка.

До сих пор дачники платили по кадастровой стоимости только налог на землю. За 2015 год платежка из налоговой придет и на все строения, возведенные на этой земле. В конце октября Московское областное бюро технической инвентаризации (МО МОБТИ) завершило оценку кадастровой стоимости недвижимости Подмосковья. По данным этой организации, была уточнена оценка почти 8 млн подмосковных объектов капитального строительства — жилых домов, дач, квартир, гаражей, офисных зданий и ТЦ. В итоге информационная база по Московской области была дополнена сведениями более чем о 1,5 млн зданий.

"Результаты оценки, проводимой сейчас Московским областным БТИ, в случае их утверждения станут базой для налога за 2016 год, то есть квитанции придут в 2017 году", — добавили в организации. Это значит, что налог на загородные дома за 2015 год, который в следующем году впервые придет гражданам отдельно от налога на землю, на которой они стоят, был рассчитан еще в 2012 году. То есть в платежках, которые получают дачники в 2017-м, могут оказаться гораздо большие суммы. И не только потому, что ежегодно увеличивается процент от кадастровой стоимости, с которой рассчитывается налог (20% в 2015 году, 40% в 2016-м и так до 100% в 2019-м).

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2831398>

02.11.2015: КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «РИГА ПАРК»: НЕДАЛЕКО ОТ МОСКВЫ, А УЖЕ... ЗАГРАНИЦА!

Департамент загородной недвижимости ИНКОМ-Недвижимость объявляет о старте продаж новой очереди дуплексов в КП «Рига Парк», реализацией которого занимается офис «Проспект Вернадского».

КП «Рига Парк» — новый клубный коттеджный поселок площадью 17,1 га, расположенный на берегу реки Истра, в 24 км от Москвы, в окружении красивого хвойного леса. В поселке, который состоит из коттеджей и дуплексов разных метражей, в данный момент к продаже представлены «малогабаритные» дуплексы площадью 100 кв. м по цене 6,5 млн рублей. Часть домов уже полностью построена. Все дуплексы, выставленные на продажу, подключены к центральным коммуникациям. Ведутся работы по созданию инфраструктуры поселка: здесь планируется построить магазин, парковку, детские и спортивные площадки, а также обустроить прогулочные зоны вдоль береговой линии реки.

Полная версия: <http://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-kompanii/54112/?ntype=novosti-kompanii&catpage=y>



Мнение экспертов Welhome:
Яковлева Елена,
специалист Департамента
стратегического консалтинга
и исследований

Поселок расположен на берегу р. Истра и граничит с санаторием «Истра», в котором расположена вся необходимая инфраструктура для комфортного проживания за городом. В поселке к продаже предлагаются дуплексы площадью 100-210 кв. м стоимостью 6,5-11,9 млн. руб. и коттеджи площадью 265-466 кв. м стоимостью 16,9-53,3 млн. руб. Полностью коттеджный поселок будет завершен в 4 кв. 2017 г.

03.11.2015: От фахверка до хай-тека: семь кварталов в Подмосковье с необычной архитектурой

Успех новостройки определяется не только базовыми характеристиками, но и дополнительными уникальными преимуществами, включая интересные архитектурные решения.

В условиях кризиса и избытка предложений на рынке загородной недвижимости конкуренция за покупателей выходит на новый уровень. Там, где раньше было достаточно удобного расположения и продуманной инфраструктуры, теперь возникают дополнительные требования: в радиусе 30 км от МКАД строится так много жилья, что на рынке начинается конкуренция качества, концепции и архитектуры.

В подборку «РБК-Недвижимости» попали семь проектов подмосковной малоэтажной застройки, которые визуально отличаются от остальных типовых микрорайонов. У каждого из этих комплексов собственный стиль и собственное настроение, которые формируются с помощью архитектуры, планирования и ландшафтного дизайна. «Стараясь выделить свой проект среди конкурентов, а также создать комфортное жилое пространство, девелоперы уделяют особое внимание разрабатываемой концепции. Успех новостройки определяется не только базовыми характеристиками, но и дополнительными уникальными преимуществами, включая интересные архитектурные решения. Создание малоэтажных проектов, где дизайну жилого пространства отведена ключевая роль, является тенденцией на рынке».

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/03/11/2015/562949998000475.shtml>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

03.11.2015: В РАМКАХ НОВОЙ РЕФОРМЫ УЛИЧНОЙ ТОРГОВЛИ СТОЛИЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ ОСТАВИТ ОКОЛО 300

ПАВИЛЬОНОВ, БЕЗ УЧЕТА ГАЗЕТНЫХ

«Известия» узнали детали второго за последние 10 лет масштабного сокращения числа московских киосков, их число упадет с 8,8 тыс. (данные на начало 2015 года) до 2,5 тыс. Количество павильонов «Печать» почти не изменится – 2,2 тыс., и без их учета в ближайшие два года в столице останутся работать лишь 317 киосков нового типа со специализацией «Мороженое», «Продукты», «Цветы», «Театральные кассы» и т.д. Именно столько павильонов закупят московские власти в рамках новой реформы уличной торговли, это в 25 раз меньше количества аналогичных объектов, которые развивались в городе с 2012 года. Об этом рассказал глава столичного департамента торговли и услуг Алексей Немерюк.

Эксперимент с киосками начали в марте 2015 года — сначала его проводили лишь в центре города, потом расширили на всю столицу. В рамках эксперимента городские власти начали закупать собственные киоски и самостоятельно проводить аукционы на них — от лица департамента торговли и услуг. Стоимость одного нового павильона для города составляет 1,3 млн. рублей. Ранее такие аукционы, но в отношении земельных участков под киосками, проводили столичные префектуры.

Полная версия: <http://izvestia.ru/news/594461>

05.11.2015: НА КУРСКИЙ ВОКЗАЛ ПРИБЫЛА NAI ВЕСАР

NAI Весаг и Дирекция железнодорожных вокзалов (филиал ОАО РЖД) заключили договор на управление Курским вокзалом (26 тыс. кв. м, ежегодный пассажиропоток – 30 млн. человек) в Москве. Представитель NAI Весаг уточняет, что стороны заключили агентский договор, а в дальнейшем будет подписано соглашение о получении статуса управляющей компании сроком на пять лет. "Если опыт окажется удачным, NAI Весаг может претендовать на другие вокзалы", – отмечают в компании. В ДЖВ сообщили, что в случае успеха готовы рассмотреть новую схему управления для других вокзалов с другими партнерами.

Сейчас NAI Весаг проводит исследование, по итогам которого будет сформирована стратегия привлечения арендаторов с необходимой посетителям вокзала ценовой и ассортиментной политикой. В ДЖВ добавляют, что для NAI Весаг составлен план доходности, которую компания как ответственная за координацию коммерческих вопросов обязана обеспечивать для РЖД. "Цель сотрудничества – его можно назвать экспериментальным – привлечь к взаимодействию компании, имеющие большой опыт управления имуществом РЖД", – пояснил представитель ДЖВ.

Мнение экспертов Welhome:

Кузина Ольга,
консультант Департамента
стратегического консалтинга
и исследований

Ключевым моментом коммерциализации вокзальных комплексов является, как ни странно, определение целевой аудитории, на которую будут ориентированы будущие арендаторы. Аудитория поездов дальнего следования и пригородных электропоездов различна, как и пиковые часы потенциального посещения торговых точек на вокзале. Если принять во внимание европейский опыт развития крупных вокзалов, то например, в Центральном вокзале Милана (Milano Centrale) размещаются такие арендаторы, как одежные марки среднего ценового сегмента: Bershka, Calzedonia, Celio, Yamamay и проч., а также арендаторы ценового сегмента «выше среднего». При этом некоторые марки «выше среднего» размещены вдоль платформы, от которой отправляется экспресс в международный аэропорт «Мальпенса». В любом случае, необходимо самым тщательным образом проработать концепцию развития таких зон.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2846853>

05.11.2015: НАЛОГОВАЯ СТАВКА НА ОФИСЫ И ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ МОСКВЫ ПОВЫСИТСЯ ДО 1,3%

Несмотря на то, что Налоговый кодекс РФ позволяет с 1 января 2016 года взимать налог на имущество (торговую и офисную недвижимость) на уровне 1,5% от его кадастровой стоимости, власти Москвы решили ограничиться 1,3%.

Налоговый кодекс РФ разрешает субъектам устанавливать максимальную налоговую ставку на офисную и торговую недвижимость в 2016 году на уровне 1,5%, в 2017 году - 1,8% и в 2018 году – 2%. Однако столичные власти устанавливают более щадящий режим налогообложения: в 2016 году – 1,3%, в 2017 году – 1,4% и в 2018 году – 1,5%. Напомним, в 2015 году данный налог составлял 1,2% от кадастровой стоимости объекта.

Полная версия: http://comestate.ru/news/nalogovaya_stavka_na_ofisy_i_torgovye_obekty_moskvy_povysitsya_do_13

06.11.2015: СЕТЬ BILLA БУДЕТ НАРАЩИВАТЬ ДОЛЮ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Billa собирается к 2020 году увеличить свою сеть в России до 200 магазинов, ритейлер делает ставку преимущественно на столичный рынок, сообщает член правления Billa в Центральной и Восточной Европе Димитар Пешев.

Сеть Billa (входит в австрийскую Rewe International) работает на российском рынке 11 лет, инвестировано порядка 520 млн. евро, на данный момент открыто 100 супермаркетов. По итогам 2015 года будет запущено 5 супермаркетов, а в 2016 году ритейлер собирается увеличить сеть на 8 магазинов. В планах компании к 2020 году нарастить свое присутствие на российском рынке до 200 торговых точек.

Основная ставка будет сделана на Московский регион, поскольку здесь, как считает Димитар Пешев, несмотря на высокую конкуренцию, есть потенциал для роста. В текущем году Billa скорректировала свою продуктовую линейку в сторону увеличения количества товаров среднего и ниже среднего ценовых диапазонов.

Полная версия: http://comestate.ru/news/set_billa_budet_naraschivat_dolyu_v_moskovskom_regione

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

03.11.2015: Минстрой ужесточит требования к застройщикам, привлекающим деньги дольщиков

Минстрой намерен ужесточить требования к застройщикам, привлекающим для возведения домов средства граждан, заявил интервью РБК министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Михаил Мень.

Он напомнил, что уже создана рабочая группа по подготовке предложений по изменению 214-ФЗ, регулирующего долевое строительство.

«Если говорить о результатах рабочей группы по 214-ФЗ, то здесь несколько задач. В краткосрочной перспективе нужно ужесточить требования к застройщикам в части открытости информации и объема обязательного собственного финансирования на объектах <...>. Важнейшим элементом этой системы безопасности должно стать создание единого реестра застройщиков, где будет собрана полная информация о компаниях и их проектах», - пояснил Мень.

По его словам, в долгосрочной перспективе рассматриваются варианты создания отдельных счетов для каждого строящегося дома и проектное финансирование со стороны банков, но, как подчеркнул министр, об этом можно говорить после того, как стабилизируется рынок. Кроме того, рассматривается вопрос об обязательном страховании непосредственно со стороны самих дольщиков, что-то вроде «строительного ОСАГО».

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103690.html>

КОНТАКТЫ

Основной офис «Ордынка»:
119017, МОСКВА
УЛ. Б. ОРДЫНКА, 40, СТР. 4,
БЦ ЛЕГИОН I, ОФИС 314
(+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

