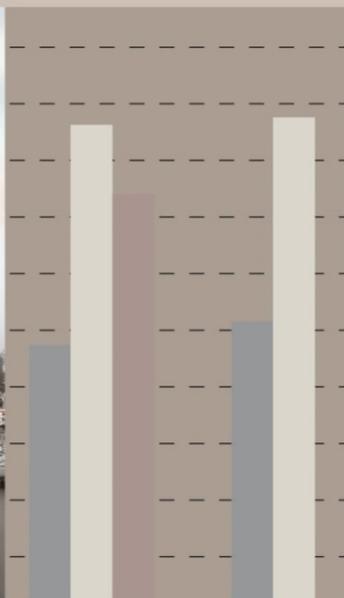


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№2 (26)
НОЯБРЬ
2015



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09.11.15 – 15.11.15

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
09.11.2015: "MR Group" сдала МФК "Водный" раньше намеченного срока.....	3
12.11.2015: В апарт-комплексе "Нахимовский, 21", стартовали продажи жилья.....	3
12.11.2015: Законопроект об апартаментах в ближайшее время внесут в Госдуму - Мень.....	4
12.11.2015: Цены в «Гороховском, 12» вырастут	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
12.11.2015: Рейтинг застройщиков Подмосковья обнародуют до конца года	5
13.11.2015: Новый принцип принятия градостроительных решений заработает в Подмосковье	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
10.11.2015: White Star восходит в "Метрополисе"	6
11.11.2015: На «Роснефть» подали в суд из-за долга за аренду офиса в Москве	6
12.11.2015: Почти 50 процентов уставного капитала «Таксомоторного парка-12» выставлены на аукцион.....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
09.11.2015: Цены на недвижимость ждет национализация.....	8
13.11.2015: Новые правила регистрации ДДУ для застройщиков могут заработать в РФ	8
КОНТАКТЫ.....	9

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

09.11.2015: "MR GROUP" СДАЛА МФК "ВОДНЫЙ" РАНЬШЕ НАМЕЧЕННОГО СРОКА

Дольщики многофункционального комплекса "Водный" приступили к подписанию актов приема-сдачи жилья почти на 3 месяца раньше оговоренного срока.

В многофункциональном комплексе "Водный" который располагается на Кронштадтском бульваре, 6, (САО Москвы) началась процедура передачи ключей от квартир дольщикам. Между тем в четвертом квартале 2015 года был намечен лишь ввод новостройки в эксплуатацию.

Многофункциональный комплекс бизнес-класса "Водный" состоит из пяти монолитных башен высотой от 3 до 26 этажей. В новостройках запроектированы как квартиры, так и апартаменты. Метраж первых варьируется в пределах от 39 до 96 кв.м, вторых - от 42 до 97 "квадратов". В продаже жилье еще есть. Оно сдается без отделки. Первые этажи новостроек занимают нежилые помещения. Со временем в них откроются фитнес-центры, бизнес-центр, детское дошкольное учреждение, офисы, магазины, а также другие коммерческие службы. Для автовладельцев на территории комплекса построили многоуровневые наземные и подземные паркинги.



Мнение экспертов Welhome:

Якимчук Надежда,
аналитик Департамента
стратегического консалтинга
и исследований

Первоначально заявленные сроки сдачи объекта в эксплуатацию были обозначены на 1 квартал 2015 года (в соответствии с Проектной декларацией, размещённой на сайте MR Group), однако в процессе строительства сроки были изменены.

Полная версия: <http://mskguru.ru/news/1060-mr-group-sdala-mfk-vodnyj-ranshe-namechennogo-sroka>

12.11.2015: В АПАРТ-КОМПЛЕКСЕ "НАХИМОВСКИЙ, 21", СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

На рынок выведены апартаменты, расположенные в комплексе на Нахимовском проспекте, 21, в ЮЗАО Москвы. Застройщик объекта – компания "МД Групп". Приобрести апартаменты в комплексе можно по договору долевого участия. Завершить строительство апарт-комплекса "Нахимовский, 21" и ввести его в эксплуатацию застройщик рассчитывает во втором квартале 2017 года.

Покупатели смогут сделать выбор из 382 апартаментов бизнес-класса метражом от 41 до 55.5 "квадратов", в том числе, со свободными планировками и панорамным остеклением. Жилье запроектировано в монолитном здании высотой 17 этажей, расположенного вблизи Коробковского сада и одной из столичных парковых зон. На этапе открытия продаж стоимость жилья начинается от 5 млн. рублей.



Собственных инфраструктурных объектов, за исключением подземного паркинга на 177 машиномест, на территории апарт-комплекса "Нахимовский, 21", не предусмотрено. Часть помещений в здании будет передано

под коммерческие нужды. Однако в шаговой доступности от новостройки расположены все необходимые для комфортной жизни объекты, включая торговую, спортивную, социально-значимую и деловую инфраструктуру.

Полная версия: <http://mskguru.ru/news/1068-v-apart-komplekse-nahimovskij-21-startovali-prodazhi-zhilja>

12.11.2015: ЗАКОНОПРОЕКТ ОБ АПАРТАМЕНТАХ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ВНЕСУТ В ГОСДУМУ - МЕНЬ

Минстрой совместно с правительством Москвы разрабатывают новые правила строительства апарт-апартаментов. В ближайшее время закон планируется внести на рассмотрение парламента, заявил в интервью газете «Московская перспектива» министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Михаил Мень.

По его словам, в документе будут прописаны, в частности, требования, касающиеся обеспеченности парковочными местами и объектами социальной инфраструктуры. Он уточнил, что новые правила будут касаться как новых проектов, так и уже существующих зданий.

Мень также поддержал идею московских властей распространить Федеральный закон №214, регулирующий долевое строительство, на апарт-апартаменты и на жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103879.html>

12.11.2015: ЦЕНЫ В «ГОРОХОВСКОМ, 12» ВЫРАСТУТ

«БЭЛ Девелопмент» объявляет о повышении стоимости апарт-апартаментов в клубном доме «Гороховский, 12» с 13 ноября 2015. Рост цен является запланированным. Он связан с выходом проекта на завершающую стадию строительства. Сегодня в продаже осталось 58 апарт-апартаментов клубного комплекса площадью от 53 кв. м до 128 кв. м. После 13 ноября клиенты компании смогут купить недвижимость в «Гороховской, 12» по цене от 305 тыс. рублей за кв. м.

«Клубный дом «Гороховский, 12» сейчас находится на финальной стадии. В начале следующего года дом будет введен в эксплуатацию. Сегодня строители уже приступили к установке окон. Полным ходом идет и дизайнерская отделка внутренних помещений. Увеличение цены носит плановый характер.

Для того, чтобы у потенциальных покупателей клубного дома была возможность получить всю необходимую информацию об объекте, качестве строительства, ипотечных программах и действующих рассрочках во время экскурсии по площадке, на территории клубного дома «Гороховский, 12» работает офис продаж.

Полная версия: <http://www.kvmetr.ru/news/8393820.html>



*Мнение экспертов Welhome:
Якимчук Надежда,
аналитик Департамента
стратегического консалтинга
и исследований*

Продажи в ЖК «Гороховский, 12» идут темпами, сопоставимыми со среднерыночными показателями по аналогичным проектам. За 9 месяцев от момента начала продаж реализовано более 20% от общего объема жилых площадей. Средневзвешенная цена 1 кв.м составляет 378 тыс. руб., при средней цене за лот 33,5 млн. руб.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

12.11.2015: РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПОДМОСКОВЬЯ ОБНАРОДУЮТ ДО КОНЦА ГОДА

Рейтинг застройщиков Московской области планируется подготовить до конца года, передает ИА «Интерфакс» со ссылкой на министра строительного комплекса области Сергея Пахомова.

Рейтинг составят Ассоциация застройщиков Московской области и региональное министерство строительного комплекса.

«Покажем людям, кто как работает: кто нарушал сроки, кто - нет, у кого были судебные разбирательства, у кого - не были, у кого какая финансовая устойчивость, какие проекты были реализованы», - сказал Пахомов в ходе пресс-конференции в Москве в четверг, 12 ноября.

По его словам, такая информационная открытость компаний поможет людям больше узнать о тех застройщиках, у которых они планируют купить жилье.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103882.html>

13.11.2015: НОВЫЙ ПРИНЦИП ПРИНЯТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ ЗАРАБОТАЕТ В ПОДМОСКОВЬЕ

Власти Подмосковья приняли решение о введении принципа «двух ключей» при принятии градостроительных решений: теперь все решения в области строительства в регионе будут приниматься при согласии областного правительства и руководителя муниципального образования региона, передает ИА «Интерфакс» со ссылкой на зампреда правительства Московской области Германа Елянюшкина.

Он напомнил, что губернатор Московской области Андрей Воробьев принял решение поднять полномочия на уровень субъекта РФ. Однако, отметил Елянюшкин, «учитывая специфику Московской области, из Красногорска видеть все, включая настроения жителей в Серпухове, Талдоме, очень сложно».

«Губернатор ввел принцип «двух ключей». С одной стороны, все градостроительные решения принимаются на основании градостроительного кодекса, региональных норм проектирования, с использованием всех фильтров, предусмотренных законодательством. С другой стороны, этот проект должен поддерживаться местным руководителем, главой района или города»

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103922.html>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

10.11.2015: WHITE STAR ВОСХОДИТ В "МЕТРОПОЛИСЕ"

Коммерческая недвижимость в России, стоимость которой заметно сократилась в кризис, стала опять интересна иностранным инвесторам. Европейская White Star Real Estate может приобрести примерно за €120 млн. одну из офисных башен в многофункциональном комплексе "Метрополис" на севере Москвы. Ранее этим объектом интересовался Российский фонд прямых инвестиций, который, как выяснил "Ъ", больше не претендует на бизнес-центр.

White Star Real Estate (WSRE) ведет переговоры с фондом Heitman, основанным в Чикаго, о покупке одной из трех офисных башен (общая площадь — 28 тыс. кв. м) в многофункциональном комплексе "Метрополис" у станции метро "Войковская" на севере Москвы. Об этом "Ъ" сообщили два источника, знакомые с предпродажной подготовкой объекта. Сейчас WSRE управляет офисами в "Метрополисе". В Heitman от комментариев отказались, WSRE не ответила на запрос "Ъ". Директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова оценивает стоимость этой башни в €120-130 млн.

Heitman принадлежит одна из трех офисных башен "Метрополиса"; объект был выкуплен у казахской Capital Partners в 2011 году за \$200 млн. Еще два здания (56 тыс. кв. м общей арендуемой площади) с июля этого года принадлежат чешскому PPF Real Estate Holding B.V. и американскому Hines Russia & Poland Fund. По оценке экспертов, обе башни были проданы примерно за \$300 млн.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2850392>

11.11.2015: НА «РОСНЕФТЬ» ПОДАЛИ В СУД ИЗ-ЗА ДОЛГА ЗА АРЕНДУ ОФИСА В МОСКВЕ

Владелец Nordstar Tower, почти половину которого арендует «Роснефть», судится с ней из-за долга 620,7 млн. руб. Возможно, установленные до кризиса долларовые ставки аренды теперь не кажутся госкомпаниям справедливыми.

ЗАО «Нордстар Тауэр» подало в Московский арбитражный суд два иска к ОАО «Нефтяная компания «Роснефть», следует из электронной картотеки суда: оба заявления были зарегистрированы 21 октября. Сумма претензий по первому иску составляет 552,4 млн. руб., по второму – 68,3 млн. руб. Их рассмотрение суд отложил до 26 и 30 ноября 2015 года соответственно из-за того, что истец предоставил не весь объем необходимых документов.

В материалах суда нет информации о причинах подачи первого иска, но в тексте второго уточняется, что «Нордстар Тауэр» взыскивает задолженность «по оплате постоянной арендной платы, платы за эксплуатационные услуги и платы за парковку по договору аренды нежилых помещений <...> за четвертый квартал 2015 года».

Мнение экспертов Welhome:

Кузина Ольга,
консультант Департамента
стратегического консалтинга
и исследований

У большинства крупных российских отраслевых холдингов здания, в которых размещены их головные офисы и штаб-квартиры, находятся в собственности: «Газпром», «Лукойл», «РЖД», РУСАЛ и др. Так компаниям удастся избежать рисков, связанных с арендой, поскольку во многих случаях речь идет о значительных по площади помещениях. Тем не менее, в текущих рыночных условиях у компаний есть возможность договориться и о выгодных для себя ставках аренды офисных помещений.

Полная версия: http://www.rbc.ru/business/11/11/2015/564344509a7947632af99983?from=rbc_choice

12.11.2015: Почти 50 процентов уставного капитала «Таксомоторного парка-12» выставлены на аукцион

48,9 процентов акций ОАО «Таксомоторный парк-12» выставлены на электронный аукцион. Предприниматели, желающие участвовать в торгах, смогут подать заявки до 14 декабря 2015 года, сообщается на официальной информационной площадке – сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике.

Начальная цена пакета акций составляет 254,3 млн рублей.

В состав основных активов компании входит нежилое здание по адресу ул. Вавилова, д. 13А. Нежилое здание расположено на арендуемом земельном участке площадью свыше 9 тыс. кв. метров в Академическом районе.

Участок находится в 3-5-минутной доступности от крупных транспортных магистралей – Ленинского проспекта, проспекта 60-летия Октября и ТТК. Выгодное расположение в шаговой доступности от станции метро «Ленинский проспект» - один из факторов инвестиционной привлекательности объекта.

Полная версия: <http://tender.mos.ru/presscenter/news/detail/2296590.html>



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

09.11.2015: ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЖДЕТ НАЦИОНАЛИЗАЦИЯ

Кадастровую оценку предлагается передать от оценщиков бюджетным учреждениям

Законопроект Минэкономки "О государственной кадастровой оценке" предполагается внести в Госдуму уже в первом квартале 2016 года. Согласно проекту, оценка кадастровой стоимости недвижимости передается от оценщиков специальным бюджетным учреждениям, которые будут действовать по разрабатываемой Минэкономки методике оценки. Объединения оценщиков, теряющих рынок, выступают резко против новаций.

Как стало известно "Ъ", прошедший в октябре общественное обсуждение законопроект Минэкономки "О государственной кадастровой оценке" был в целом одобрен на совещании у первого вице-премьера Игоря Шувалова 29 октября. Проект, предполагающий создание сети госучреждений по кадастровой оценке недвижимости для государственной кадастровой оценки, поручено доработать до конца года. Представители секретариата первого вице-премьера сообщили "Ъ", что документ должен быть внесен в Госдуму в первом квартале 2016 года.

Напомним, государственная кадастровая оценка недвижимости с 2000 года проводится в рамках закона "Об оценочной деятельности". С 2012 года ей занимаются независимые оценщики, привлекаемые по конкурсу и подотчетные своим саморегулируемым организациям (СРО). Оспаривание оценки возможно в территориальных комиссиях при Росреестре и в судах. Согласно оценкам Росреестра, в год оспаривается более 10 тыс. кадастровых оценок. Пересмотр кадастровых оценок происходит раз в три-пять лет.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2849758>

13.11.2015: НОВЫЕ ПРАВИЛА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ МОГУТ ЗАРАБОТАТЬ В РФ

Новые правила регистрации договоров долевого участия (ДДУ) для застройщиков планируется ввести в РФ: Росреестр не будет регистрировать ДДУ без раскрытия застройщиком существенной информации о своей деятельности на специально создаваемом для этого сайте, сообщает РИА «Новости» со ссылкой на заместителя председателя правительства области Германа Елянюшкина.

Напомним, Минстрой РФ планирует создать специальный ресурс, где все застройщики обязаны будут раскрыть информацию о себе и конечном бенефициаре, об объемах долевого строительства, а также другие параметры, такие как информация о проекте планировки и строительных материалах.

По словам Елянюшкина, создание данного сайта предусмотрено в рамках повышения информационной открытости застройщиков и стабилизации обстановки на рынке.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103913.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

