

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ



НОЯБРЬ
2012 (№ 76)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



КАК ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ ПРОДАЮТ ДОМА

С. 64

СПЯЩАЯ «ЭЛИТКА»:
СКАЗКА БЕЗ ХЕППИ-ЭНДА

» С. 20

РУССКИЕ СНОВА
ИДУТ НА БЕРЛИН

» С. 94





Варшавское шоссе, 8 км

Квартиры

от 40 до 153 м²

от 4 млн руб.

*Уникальное природное
окружение: сосновый лес,
Большой Сухановский пруд*

+7(495) 922-40-40

www.suhanovo-park.ru



Билеты на финал

**МИСС 2012
РИЭЛТОР**

конкурс красоты

27 ноября в БКЗ «Космос» состоится грандиозное
финальное шоу «Мисс Риэлтор – 2012».

Билеты на финал конкурса можно приобрести
на сайте концертного агентства

concert.ru

СПЕШИТЕ — КОЛИЧЕСТВО БИЛЕТОВ ОГРАНИЧЕНО!

Организатор конкурса:

Russian Realty
русская недвижимость

Генеральный спонсор:

**ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ**
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

Генеральный партнер:



Генеральный рекламный партнер:



Финальная программа готовится по специально разработанному сценарию. Режиссером-постановщиком финала станет Данил Косенков — известный режиссер, постановщик шоу «Дикая орхидея» в Гостином Дворе, выставки Millionaire Fair в «Крокус Экспо», конкурсов Elite Model Look, «Мисс Синема», «Мисс Русская ночь – 2009» и многих других ярких событий страны. Ведущий конкурса — Александр Анатольевич, известнейший ви-джей MTV Россия.

Всех гостей ждет фееричное шоу красоты и грации. В финале конкурса «Мисс Риэлтор» конкурсантки будут демонстрировать свои обаяние, эрудицию, пластику, а также эстетический вкус и чувство юмора. Финал конкурса красоты будет проходить как яркое, красочное fashion show с выступлением конкурсанток и популярных звезд российской эстрады.



Оргкомитет конкурса:

(495) 983-10-64

(495) 983-10-65

info@missrealtor.ru

www.missrealtor.ru

Партнеры:



Информационные партнеры:



Дворцы для снегурочек на НОВОГОДНИХ УСЛОВИЯХ



РЕКЛАМА

**НОВЫЙ ДОМ
КЛАССА ПРЕМИУМ
НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ**

«Долина Сетунь» – стильный и фешенебельный дом в уважаемом квартале на западе Москвы, расположенный в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны. Здания украшают природный камень и эффектные орнаменты в стиле ар деко, а из окон открываются потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и Университета.

Статусное соседство, роскошное природное окружение, эксклюзивная архитектура и дизайн...

Это – правила жизни в стиле премиум. Правила «Долины Сетунь».

Новогодние условия действуют с 1 ноября по 25 декабря 2012 г. Подробности на сайте.

**ДОЛИНА
СЕТУНЬ**

Проектная декларация на сайте
www.dolina-setun.ru

(495) 925 47 47 | ДОНСТРОЙ



Russian Realty

русская недвижимость

Мы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и результативно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала **WWW.RUSSIANREALTY.RU** и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. Еще раз подчеркиваем: услуга абсолютно **БЕСПЛАТНА**. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших объектов в **БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ** портала **WWW.RUSSIANREALTY.RU**, вы получаете прямой выход на вашу целевую аудиторию абсолютно **БЕСПЛАТНО**. Эффективность зависит только от Вас — насколько выставляемый вами объект соответствует интересам современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя. Сотрудничайте с порталом **WWW.RUSSIANREALTY.RU** и приобретайте новых клиентов!

N.B.! Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

WWW.RUSSIANREALTY.RU

■■■■■
ПРЕМИУМ

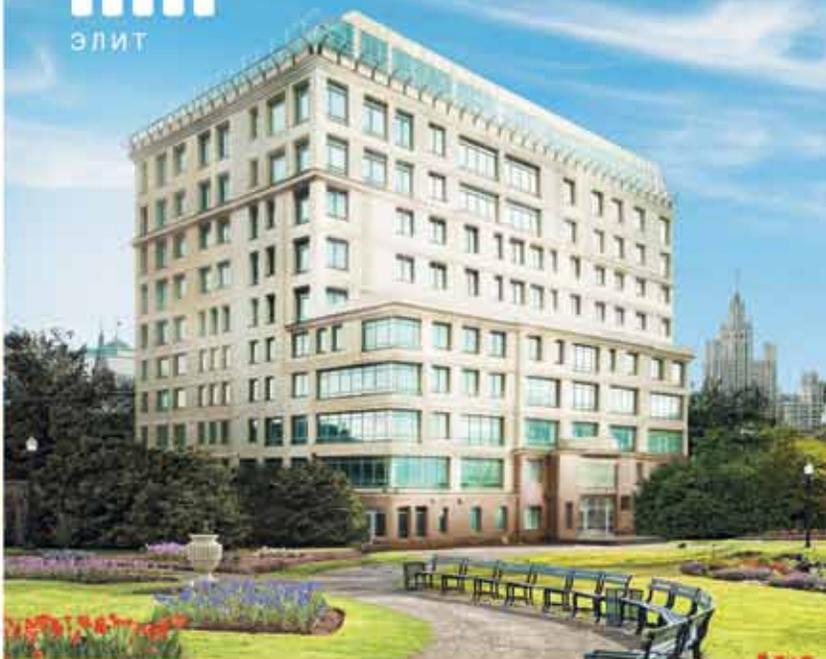


ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- охраняемая территория 15 га
- гибкая рассрочка
- особые условия по машиноместам

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

■■■■■
ЭЛИТ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС М. ТАГАНСКАЯ

- дом сдан
- большой двор с садом
- панорамное остекление

bernikov

■■■■■
ПРЕМИУМ



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- охраняемая территория 15 га
- собственность
- подземный паркинг

Шуваловский
P R I M A

■■■■■
БИЗНЕС



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС М. ПР. ВЕРНАДСКОГО

- охраняемая территория 3 га
- парк с каскадом прудов
- подземный паркинг

Чемпион парк

реклама



(495)

232-08-08
www.magistrat.ru

МАГИСТРАТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
Услуги по сопровождению
сделок с недвижимостью

От редакции

Считается, что ноябрь — наиболее депрессивный месяц в году. Дни самые короткие, а ночи — самые длинные, на улице холодно и противно. Конечно, дачные удовольствия остались в лете, зато как приятно в ноябре предвкушать новогодние каникулы, радоваться первому снегу, наострить лыжи — горные. А глинтвейн и уютный плед, а частые и теплые встречи с друзьями, которые летом так и норовят сбежать за город! Недаром народная мудрость гласит, что самое темное время суток — перед рассветом. Ноябрь — необходимая часть года и нашей жизни, чтобы ярко чувствовать красоту каждого момента и учиться радоваться настоящему. И кстати, самое время, чтобы, не отвлекаясь, подумать об инвестициях — например, в недвижимость Германии (см. с. 94). ■ Алла Аббакумова, zagrandom.ru

СОДЕРЖАНИЕ

WWW.D-N.RU

Новости 10

РЕЙТИНГ

Европейский шопинг
на российских просторах 14

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РЫНОК

Богатые покупатели
выбирают реальную жизнь 20

WWW.RUSSIANREALTY.RU

МНЕНИЕ

Антон Винер:
«Мечтаю построить город-шедевр» 30

ГЛАВНОЕ

Промзоны:
будущее, вдохновленное прошлым 36

ВЛАСТИ

Дорога короче за игрой в карты 46

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ

ЖК «Акварели» 50

Микрорайон «Бутово Парк 2» 52

ЭКСПЕРТИЗА

Взять высоту по старому методу 54

ПРОЕКТЫ

Новостройка с готовой кухней 62

ТОНКОСТИ

Срубить капусту
за счет зеленых грядок 64

WWW.VSEPOSELKI.RU

ТЕНДЕНЦИИ

Хочешь продать?
Построй как для себя 74

ПРОЕКТЫ

Яхонтовый лес: курорт и доход 84

КОНСУЛЬТАЦИЯ

Что можно и что нельзя
построить на своем участке 86

WWW.ZAGRANDOM.RU

ИНВЕСТИЦИИ

Как русские пошли
Германию завоевывать 94

ПУТЕШЕСТВИЕ

Король отелей родом с Монблана 100

ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Нормальные герои
всегда идут по прямой 102

НОВЫЙ АРБАТ, 32 APARTMENTS

SERVICED BY
MARRIOTT

Старт продаж

Апартаменты с мировым сервисом

В 2013 году в центре Москвы откроет свои двери комплекс «Новый Арбат, 32» впервые в России предлагающий апартаменты с сервисом от Marriott. Расположенные в одном комплексе с отелем Marriott Novy Arbat апартаменты – это уникальное предложение на рынке элитной недвижимости Москвы. Жители апартаментов смогут воспользоваться широким спектром услуг мирового уровня: организацией обедов и ужинов в апартаментах, бронированием и доставкой билетов, заказом такси, поддержанием чистоты и порядка в апартаментах, уходом за одеждой и обувью. Из холлов апартаментов в любое время, не выходя из здания, Вы сможете окунуться в уютную атмосферу отеля и воспользоваться его богатой инфраструктурой – это бары, ресторан, фитнес, спа-центр, салон красоты, конференц-зал и переговорные комнаты, executive lounge, бизнес-центр отеля, магазины, отделение банка. Комплекс расположен в 70 метрах от Садового кольца, вблизи Дома Правительства Москвы, Правительства России и американского посольства. Из окон апартаментов открываются великолепные виды на Москву, Москву-реку и знаменитые сталинские высотки.

8 (495) 737-77-71

n-arbat32.com





**ПРОМЗОНЫ:
БУДУЩЕЕ,
ПРИШЕДШЕЕ
ИЗ ПРОШЛОГО**
СТР. 36

**ХОЧЕШЬ
ПРОДАТЬ?
ПОСТРОЙ
КАК ДЛЯ СЕБЯ**
СТР. 74



**НОРМАЛЬНЫЕ
ГЕРОИ
ВСЕГДА ИДУТ
ПО ПРЯМОЙ**
СТР. 102



РЕДАКЦИЯ

ООО «Информ-дом» 125040, Москва, ул. Верхняя, 34, стр. 11
Генеральный директор Михаил Тимаков informdom@d-n.ru
Исполнительный директор Николай Веденяпин vede.nb@gmail.com
Директор по развитию Константин Скоробогатов daigest@inbox.ru
Финансовый директор Алла Аббакумова alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65
Главный редактор Михаил Морозов morozovm@gmail.com
Выпускающий редактор Элина Плахтина elly.dn@mail.ru
Ответственный секретарь Ирина Танина iritana@yandex.ru
Руководитель информ. службы Анна Семина mintnm@gmail.com
Руководитель аналит. службы Алексей Болсанов a.bolsanov@gmail.com
Корректор Людмила Ласькова l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА
Дизайнер-верстальщик Юлия Мальсагова malsagova@gmail.com
Дизайнер Денис Жуков 9031535815@mail.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65
Коммерческий директор Ольга Боченина bochenina@d-n.ru
Директор по маркетингу Вячеслав Сбродов vs@d-n.ru
PR-директор Эльмира Потуданская elya1@hotmail.ru
Администратор рекламного отдела Ирина Туранская tur@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Виктория Гуськова vguskova@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Анна Липа annalipa@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Кристина Пузунавичюте kristina@d-n.ru
Координатор рекламного отдела Анна Гальцова agaltsova86@mail.ru
Секретарь рекламного отдела Тамара Ципурия digest.russia@yandex.ru

РАСПРОСТРАНЕНИЕ +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: Анна Кантемирова, Игорь Порхомовский, Константин Банников, Юлия Мальсагова, Юрий Савченко.



Из архивов: iStockphoto, Getty Images/TS/Fotobank.ru, KR Properties, Multigroup Development, Pragma Development, Soho Estate, Tekta Group, www.photomoskva.ru, Группы Компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, компании «Первый строительный трест», компании «Химки Групп», концерна «Крост», проекта «Яхонтовый лес».

Издание зарегистрировано в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Регистрационное свидетельство ПИ-ФС77-19243 от 24 декабря 2004 г.

Тираж 70 000 экз.

Авторские права защищены.

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», **запрещается** без письменного согласия редакции.

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.

36 лет
успеха



ЭКСКЛЮЗИВНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
В ЛИМАССОЛЕ, КИПР.

villas / CAD-11517



Victoria ELITE VILLAS II

Victoria Elite Villas II - роскошный проект находится в престижном районе Лимассола , в 300 метрах от моря , рядом с Le Meridein отелем и St. Rafael Marina .Три уникальных виллы в современном стиле и непревзойденном качестве, дополняются множеством отличительных деталей, таких как: переливающийся бассейн, лифт, спа зона, тренажерный зал, сауна, джакузи, домашний кинотеатр, центральный подогрев полов, автоматизация помещения, VRV система центрального кондиционирования. Это немного из того, что мы можем вам предложить.



Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную, детскую игровую площадку и состоит из девяти трех и четырех - спальных домов.

Классический стиль зданий с панорамным видом на горы, придает проекту изысканный стиль. Расположенный в тихом и спокойном месте, в целом, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Chr. Athanasiou Constructions & Developments Ltd

Представительство в Москве

119019, г.Москва, метро Арбатская
Никитский бульвар 15, 1 этаж
Т: +7(495) 695 90 55, +7(495) 510 79 97

info@athanasiou.com

Центральный офис на Кипре

124, Amathountos Avenue, Athina Court, Shop 2
4532 Ayios Tychonas, Кипр, Лимассол
Т: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



Chr. Athanasiou
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975

«АКВАРЕЛИ» ОБРЕЛИ ФОРМЫ

В первой очереди ЖК «Акварели» полностью завершены монолитные работы. Сейчас в жилом комплексе завершается кладка наружных стен, активно ведется монтаж окон, отделка помещений общего пользования, идет подготовка к монтажу навесного вентилируемого фасада. Завершается монтаж лифтового оборудования. «Возведение монолитного каркаса дома полностью завершено. Мы закончили основную и наиболее длительную часть строительства дома, — отметил руководитель проекта Алексей Зуев. — Все работы идут в соответствии со сроками, завершение строительства запланировано в конце этого года». Жилой комплекс бизнес-класса «Акварели» строится в подмосковной Балашихе всего в 7 км от МКАД. Дом выгодно расположен в пешей доступности от центра города с удобными выездами на шоссе Энтузиастов и Щелковское шоссе. В первую очередь проекта входят два корпуса переменной этажности 9-14-17 этажей общей площадью 115 тыс. м². В доме представлены одно-четырёхкомнатные квартиры площадью от 33 до 140 м². Во всех квартирах свободная планировка и панорамное остекление. ■



ETUDE В ВЕСЕННИХ ТОНАХ

Инвестиционно-девелоперская компания Pragma Development подвела промежуточные итоги первых шести месяцев реализации коттеджного поселка Etude Family Club, расположенного в 6 км от МКАД по Пятницкому шоссе.

Сегодня в коттеджном поселке Etude Family Club ведется одновременное строительство 10 коттеджей. Девелопер проекта, компания Pragma Development, приступила к строительству домов в июле, первые коттеджи будут полностью завершены уже к началу лета будущего года. Параллельно с индивидуальными домами появится че-

тыре малоэтажных корпуса на 108 квартир. К работе над их возведением строители приступят весной 2013 года. В коттеджном поселке Etude Family Club на продажу было выставлено 16 участков без подряда и еще 62 — с подрядом. За первые месяцы продаж реализовано 18 участков, что составляет около 25 % общего объема. ■

Салтыковка GreenPark

Поселок, чтобы жить с мамой и папой



Идеальное жилище, уют и комфорт, экологическая чистота.

Стиль оформления специально для Вас.

Поселок построен и функционирует. Дома ждут своих хозяев.

Цена 75 000 руб/кв.м.

ЗАО «Инвест-Строй» тел.: +7 (495) 788-47-47, 723-55-03

www.stroysever-garant.com

«АКВАВИЛЛА» СТАНЕТ БОЛЬШЕ НА ПАРК

Девелопер и управляющая компания поселка «АкваВилла» Megapolis Property Management расширяет парковую и пляжную зоны поселка.

Коттеджный поселок бизнес-класса «АкваВилла» расположен на самом берегу Икшинского водохранилища, а от цивилизации его защищает крупный лесной массив. Общая территория поселка составляет 32 га, из которых под инфраструктурные объекты отведено 8 га. Парковая зона будет расширена втрое и составит суммарно более 3 га прибрежной полосы, пляжную зону перенесут дальше от яхтенной марины для более комфортного времяпровождения жителей поселка. По словам руководителя проекта «АкваВилла» Алексея Колядина, решение компании о расширении парковой и пляжной зон продиктовано рынком и запросами клиентов. ■

«ГОРКИ-11» СТАРУЮТ В СОЧИ

«Горки-11» – один из немногих коттеджных поселков в Сочи, расположенных на территории Национального парка.

Курортный городок «Горки-11», как и другие элитные поселки в Сочи, представляет собой современную жилую зону с развитой инфраструктурой, предназначенную как для сезонного, так и для постоянного проживания. В наружной отделке спортивно-оздоровительного комплекса использованы древесина бразильского тикового дерева кумару, которая сочетает привлекательный внешний вид с наилучшими характеристиками и долговечностью, и естественный камень, придающий зданию особый колорит. В конструкции внешнего контура здания применены системы теплоизоляции Alsecco-ecomin. Утепленная кровля выполнена по уникальной технологии с применением механической

защиты водоизолирующего слоя, созданного за счет сочетания многослойных утеплений с почвенным субстратом. Здесь есть все, что может понадобиться для комфортной жизни: ресторан, мини-маркет, химчистка, боулинг и бильярд, аптека, спа-центр, фитнес- и медицинский центры, в перспективе будет открыто отделение банка. Поклонников активного образа жизни порадует спортивная площадка с большим бассейном. Инфраструктура предусматривает комфорт не только для проживания, но и для ведения бизнеса – включает конференц-зал. Для автомобилей жителей и гостей организована комфортная стоянка, кроме того, есть специальная парковка для катеров. ■

«ДУБРОВКА» ГОТОВА К ЗАСЕЛЕНИЮ

В ближайшее время три монолитных многоквартирных дома на территории ЖК «Дубровка» будут готовы принять своих жильцов. Фасады сверкают отделкой из итальянского керамогранита, а детский городок уже готов предоставить множество возможностей для развлечений. Закончены работы по слаботочным системам, все коммуникации сведены в единый диспетчерский пункт. Подземные паркинги готовы к эксплуатации. Завершается отделка мрамором входных групп, ведется пусконаладка грузопассажирских лифтов ThyssenKrupp, совершенствуется благоустройство придомовых территорий. Уже 15 сентября 2012 года состоялась презентация нового квартала. На празднике присутствовали не только журналисты, но и настоящие и будущие жители поселка, их друзья и гости. К слову, в этот день был объявлен конкурс на лучшую фотографию в стиле ретро. Победитель, получивший в подарок фотоаппарат, был определен голосованием на странице поселка в Facebook. ■



Начались осенние скидки!
Только в ноябре сотни по 55 000 руб.
Самое выгодное предложение месяца:
Дом с участком по цене
1 комнатной квартиры!!!
Участок 13 соток+дом 135 м² =
4 600 000 руб.
Септик в подарок!

Расположенный на Новой Риге клубный поселок «Английские Дачи» – это благоприятная экология – лес, озеро.

Новая Рига и «Английские Дачи» – это не просто хорошее вложение.

Недвижимость в нашем поселке – это еще и приемлемая цена.

Если вам нужна дача, расположенная в хорошем районе, доступная по цене и действительно удобная, Новорижское шоссе и поселок «Английские Дачи» станут лучшим выбором.



Площадь
поселка: 11 га
Количество участков: 71
Участки: от 12 до 25 соток
Дома: от 100
до 250 м²

+7 (985) 773 44 13

+7 (985) 773 44 17

www.englishdacha.ru

ЮИТ ОБЖИВАЕТ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

Компания «ЮИТ Московия» начала строительство первого жилого дома в подмосковном городе Электросталь. Строящийся объект компании – это трехсекционный 17-этажный жилой дом, планировочные решения которого предусматривают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры различной площади. На первом этаже будут расположены нежилые помещения. Плановый срок окончания строительных работ – II квартал 2014 года. Очередной проект компании стартовал в рамках комплексного освоения участка, расположенного в северной части Электростали в микрорайоне «Северный» и являющегося частью для дальнейшего расширения и развития данного микрорайона. Комплексная застройка участка предполагает возведение многоэтажных (до 17 этажей) жилых домов. Город Электросталь соединен с Москвой двумя трассами федерального значения. ■



«ТАЕЖНЫЙ». КОМФОРТ ПРЯМО В ГОРОДЕ

11 октября 2012 года прошла презентация нового проекта «Первого строительного треста» – жилого клуба «Таежный», приуроченная к старту продаж объекта. В рамках презентации управляющий директор ПСТ Алексей Демьянчук рассказал о концепции ЖК «Таежный», в который входят шестиэтажный дом на 19 квартир и 11 трехэтажных таунхаусов. В проекте предусмотрена закрытая охраняемая территория, зона отдыха, детская площадка и парковка. Среди преимуществ жилого клуба были отмечены его выгодное расположение в лесопарковой зоне Москвы, обеспечивающее хорошую экологию, удобная транспортная доступность до центра города и сложившаяся инфраструктура района. ЖК «Таежный» не только представляет новый для Москвы формат недвижимости – жилой клуб, но и открывает линейку подобных проектов бизнес-класса от компании ПСТ. ■



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ — ЭТО WELLTON

Концерт «Крост» постоянно идет в ногу со временем и теперь для удобства покупателей в микрорайоне «Wellton Park Новая Сходня» предлагает квартиры с отделкой, выполненной по авторскому дизайну.

Квартира с готовым ремонтом сэкономит время на поиск и выбор дизайнерских решений, материалов и подрядных организаций. Покупателям не придется тратить свои силы на контроль работы строительной бригады. Об этом позаботятся квалифицированные специалисты концерна «Крост». На выбор предоставля-

ется три варианта отделки: минимализм, модерн и классика. Микрорайон «Wellton Park Новая Сходня» сравним с небольшим европейским городом неподражаемой голландской архитектурой, развитой инфраструктурой и большими возможностями для комфортной жизни, работы и активного отдыха. ■

ВИВАТ, «ЛИОН», ВИВАТ

С 23 октября 2012 года холдинг «Лион Групп» предлагает покупателям возможность приобретать квартиры в жилом комплексе «Виват Чехов» на условиях рассрочки платежей. Предложение позволяет оформить рассрочку на срок до 12 месяцев при первом взносе от 50%. Стоимость квадратного метра корректируется в зависимости от продолжительности рассрочки и размера первоначального взноса. Ранее продажа квартир в жилом комплексе осуществлялась на условиях полной оплаты, а также по ипотеке. Холдинг «Лион Групп» сотрудничает с ведущими банками для ипотечного кредитования покупателей квартир в жилом комплексе. Партнерами «Лион Групп» по ипотеке являются Сбербанк России, ВТБ 24, Банк Москвы и КБ «Московское ипотечное агентство». ЖК «Виват Чехов» – это первый объект комфорт-класса в подмосковном Чехове. Жилой комплекс состоит из трех 17-этажных корпусов, возводимых по сборно-монолитной технологии КУБ-2,5. Продажи квартир в жилом комплексе стартовали в конце мая 2012 года, за пять месяцев реализовано 25% квартир. ■

«АКТЕР ГЭЛАКСИ». ТОЛЬКО ДЛЯ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ

Покупатели квартир премиум-класса уже привыкли к высокому качеству строительства, которое обеспечивают застройщики этого сегмента рынка недвижимости.

Именно поэтому беспорное преимущество получают объекты, предлагающие не только стандартный набор инфраструктуры (ресторан, фитнес, спа), но и что-то еще, что меняет само качество жизни, привносит в каждый день ощущение сопричастности, эксклюзивности, уверенности, что ты не просто гость или жилец в этом доме, а хозяин, которого любят и ждут. Санаторий

«Актер» открывая продажи квартир из своей квоты, объединяет клиентов духом клубного единства, творческой атмосферой, повышенным уровнем комфорта и обслуживания. Эксклюзивные преимущества клуба «Привилегия» не только действуют в Сочи, но и обеспечивают его членам участие в клубных мероприятиях в Ялте и Москве. ■

ПРОДЮСЕРСКИЙ ЦЕНТР «КУДРЯВЦЕВ ДРУГ»

Доверьте организацию мероприятий профессионалам

ОРГАНИЗАЦИЯ

- банкетов
- корпоративных вечеринок
- презентаций
- PR-акций
- концертов западных звезд

Техническое обеспечение

+7 495 506 29 61

+7 901 545 45 35

www.kdrug.ru

info@kdrug.ru

Организация банкетов

Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» рады предложить вам широкий комплекс услуг по организации банкетов.

Организация банкета — самый традиционный способ празднования важного события. Особое внимание при организации банкета мы уделяем не только месту его проведения, кухне и оформлению, но и развлекательной программе. Именно она сможет выделить ваше мероприятие среди десятков других, которые не раз посещали ваши гости. Обязательной частью организации банкета является разработка оригинального сценария, в котором отражается корпоративная тематика. За 15 лет работы нам доверили организацию банкетов для мероприятий, на которых присутствовали люди из таких уважаемых структур, как: Администрация Президента РФ, Совет Федерации и Государственная Дума Федерального Собрания РФ, Русская Православная церковь, Союз журналистов России, Союз кинематографистов России, Гильдия киноактеров России, Союз спортсменов России — мы имеем опыт организации банкетов любой категории сложности.

Организация презентаций

Вам предстоит открытие нового магазина или ресторана? Вы хотите, чтобы ваш новый продукт не остался незамеченным? Организация презентации — самое эффективное решение этой проблемы. Конечно, можно решать эту задачу самостоятельно, но организация презентации своими силами, как показывает практика, не только требует много драгоценного времени, но и превращается в головную боль. Доверьте организацию презентации профессионалам — и вы поймете, насколько она может быть эффективной. Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» предлагают самый большой комплекс услуг по организации презентаций, корпоративных праздников, юбилеев.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» за время своего существования провел большое количество презентаций на самых лучших и модных концертных площадках, в ресторанах и клубах Москвы, таких как Кремлевский Дворец Съездов, Лужники, «Театр Луны», «Б1 Maximum», «Мост», «Sky Lounge», «Прага», «Савой», «Метелица», «Jazz Town», «Zone», «Кристалл», «Империя», «Ностальжи» и другие.

Организация и проведение корпоративных вечеринок

Одним из направлений деятельности продюсерского центра «Кудрявцев Друг» является проведение корпоративной вечеринки. Мы предпочитаем использовать индивидуальный подход к клиенту, а поэтому для вашей корпоративной вечеринки мы предложим оригинальный сценарий, который будет разработан с учетом масштабов вашего мероприятия, а также специфики деятельности компании. Кроме того, ориентируясь на возраст и социальный статус ваших работников, мы подберем таких артистов, выступление которых порадовало бы решительно всех сотрудников и вызвало бы у всех лишь симпатию и удовольствие.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» занимался организацией корпоративных праздников с участием таких известных групп, как «Чайф», «Сплин», «Hi-Fi», «Моральный кодекс», «Воскресенье», «Браво», «Цветы», «Блестящие», «Дюна», «Дискотека Авария», приглашал звезд российской эстрады, среди которых Алла Пугачева, Кристина Орбакайте, Дима Билан, Филипп Киркоров, Владимир Кузьмин, Андрей Макаревич, Максим Леонидов, Лев Лещенко, Вячеслав Бутусов и многие другие.

Европейский шопинг на российских просторах

Выходя на российский рынок, ритейлеры очень тщательно отбирают торговые центры для размещения первых магазинов. Одним из основных критериев наряду с расположением и концепцией молла является посещаемость объекта. Именно в соответствии с этим параметром компания Colliers International создала рейтинг самых посещаемых торговых центров в России.

По данным Colliers International, торговые центры Москвы по-прежнему остаются самыми посещаемыми в России, что связано с большой численностью населения столицы и высоким уровнем их дохода, а также с большим туристическим потоком из регионов. Самый проходимый торговый центр Москвы — ТРЦ «Европейский». За 2011 год в нем побывали более 51 млн человек. Отличные показатели посещаемости у торгово-развлекательных центров «Золотой Вавилон» (на проспекте Мира), «Метрополис», «Атриум» и торговых центров «Мега». Всего в российской столице 19 торговых центров, каждый из которых посещают более 30 тыс. человек в выходной день.

При этом специалисты отмечают, что в 2011 году в Москве значительно снизился уровень свободных помещений в торговых центрах: с 3,5 до 2 % в среднем по городу. В лучших торговых центрах в течение последних нескольких кварталов наблюдается 100 %-ная заполняемость. В качественных торговых центрах у станций метро уровень вакантных площадей находится в диапазоне 0-1,5 %. Эксперты Colliers International связывают это с сокращением ввода торговых площадей в последние два года. С начала 2012 года в Москве было сдано в эксплуатацию около 76 тыс. м² торговой недвижимости в классических и специализированных торговых центрах. Это самый низкий показатель с 2003 года.

По словам регионального директора департамента торговой недвижимости компании Colliers International Татьяны Ключинской, ограниченный объем ввода торговых площадей в Москве вызван реализацией небольших по размеру торговых центров. Это стало причиной увеличившегося



САМЫЕ ПОСЕЩАЕМЫЕ РОССИЙСКИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ в 2011 году

Название	Город	Посещаемость в выходные, тыс. чел.
«Европейский»	Москва	140*
«Золотой Вавилон» на проспекте Мира	Москва	100
«Вегас»	Москва	70–80
Сеть ТРЦ «Мега»	Москва	65–80*
«Метрополис»	Москва	55–65*
«Галерея»	Санкт-Петербург	63*
«Атриум»	Москва	40–60
«Планета»	Красноярск	60
«Космопорт»	Самара	40–60
«Фантастика»	Нижний Новгород	50

*Среднесуточная посещаемость

По данным Colliers International

спроса ритейлеров на проекты за пределами столицы. «В результате все больше региональных девелоперов возвращаются к ранее заявленным, но приостановленным в кризис проектам. Этот вывод подтверждает и динамика ввода новых торговых площадей в регионах России в 2012 году».

В региональных городах наиболее высокие рекорды посещаемости (35-60 тыс. человек в выходной день) демонстрируют торговые центры сети «Мега», торгово-развлекательные центры «Планета» (Красноярск), «Космопорт» (Самара), «Фантастика» (Нижний Новгород), «Гринвич» (Екатеринбург), «СБС Мегамолл» (Краснодар), «Аура» (Новосибирск), «Галерея» (Санкт-Петербург). Всего в городах-миллионниках насчитывается 20 торговых центров, средний пропускной показатель которых в выходные дни превышает 30 тыс. человек в день.

Самым посещаемым торговым центром в мире эксперты Colliers International называют The Dubai Mall в Дубае (ОАЭ). В 2011 году его посетили 54 млн человек. В список зарубежных торговых центров, которые могут похвастаться большим количеством покупателей, также вошли Mall of America в Блумингтоне (США) и Mall of Emirates в дубайском районе Аль-Барша (ОАЭ). 🇦🇪

САМЫЕ ПОСЕЩАЕМЫЕ ЗАРУБЕЖНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МИРА в 2011 году

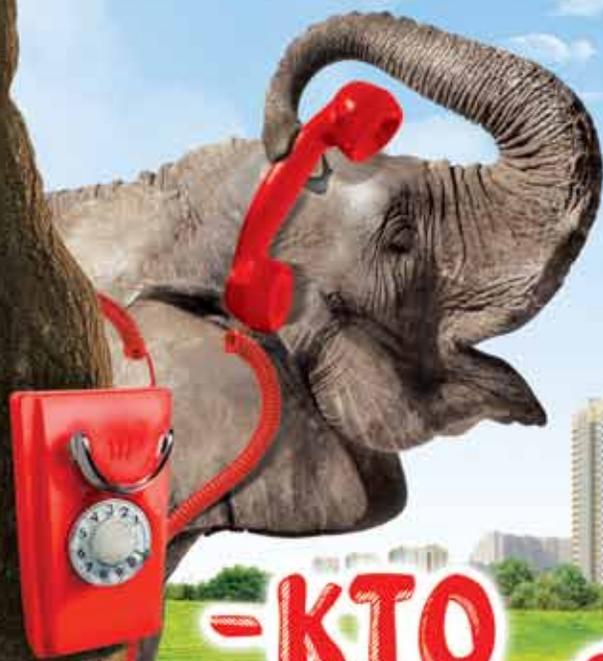
Название	Город	Посещаемость в выходные, тыс. чел.
The Dubai Mall	Дубай	148
Mall of America	Блумингтон	109
Mall of Emirates	Дубай	85,7*
Bluewater	Лондон	77
West Edmonton Mall	Эдмонтон	76
Westfield	Лондон	74
Galleries Lafayette	Париж	68**

*Среднесуточная посещаемость в 2010 году

**Среднесуточная посещаемость в 2009 году

По данным Colliers International

У МЕНЯ ЗАЗВОНИЛ ТЕЛЕФОН.



-КТО ГОВОРИТ?



**ПЕРЕДЕЛКИНО
БЛИЖНЕЕ**
ГОРОД-ПАРК

реклама

«Переделкино Ближнее» город-парк – масштабный проект, расположенный в 8 км по Боровскому шоссе.

Уникальность концепции проекта predeterminedена его месторасположением в литературном месте с богатой историей. Здесь жили и творили известные писатели.

Новый архитектурный и индивидуальный подход к планированию кварталов города-парка, монолитно-кирпичное строительство, жизнерадостные фасады зданий, сказочные тематически оформленные внутренние пространства, ландшафтный дизайн,

объединяющий проект в город-парк – все направлено на поддержание и развитие соседства с писательским поселком и сказочным сосновым лесом.

Тематика радости, юности и детства создают уютное, солнечное пространство, как нельзя лучше подходящее для счастливой семейной жизни в новой просторной квартире в городе-парке «Переделкино Ближнее».

Окунитесь в сказочную атмосферу города-парка «Переделкино Ближнее»!

БОРОВСКОЕ Ш., 8 КМ

ГОРОД, ГДЕ ЖИВЕТ ДЕТСТВО!

АБСОЛЮТ 
НЕДВИЖИМОСТЬ

ООО ГРУППА АБСОЛЮТ. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте

+7(495) www.absrealty.ru

745-5533



Ежегодная профессиональная премия
для журналистов рынка
недвижимости

www.joyrepa.ru

JOY (Journalist Of The Year)



4 декабря 2012

VIII ежегодная аналитическая бизнес-конференция
"Рынок недвижимости: итоги года, влияние кризиса,
прогнозы. Кто и как поделит рынок в 2013 году?"



ФОКУС КОНФЕРЕНЦИИ:
НОВЫЙ ВИТОК МИРОВОЙ ИНФЛЯЦИИ.
ВТОРАЯ ВОЛНА КРИЗИСА МОЖЕТ
ПРИВЕСТИ К ПАДЕНИЮ ЦЕН НА
НЕДВИЖИМОСТЬ НА 20-25%.
АНТИКРИЗИСНАЯ СТРАТЕГИЯ И
РЕКОМЕНДАЦИИ ИГРОКАМ РЫНКА.



Московский Бизнес Клуб
Присоединитесь к лидерам!

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Аналитика рынка недвижимости. Итоги 2012 – прогнозы 2013.
- Законодательные изменения 2012-2013 в сфере недвижимости, строительства и земли.
- Рынок недвижимости: карта бизнеса 2012-2013. Москва, Новая Москва, Подмосковье.
- Как создать проект, который будет востребован рынком в ближайшие 5-7 лет? Специальные "фишки" проектов.

ОРГАНИЗАТОР: МОСКОВСКИЙ БИЗНЕС КЛУБ

ПО ВОПРОСАМ УЧАСТИЯ: (495) 632-22-66, MAIL@MOSBIZCLUB.RU



ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Studio #8

Комплекс трехэтажных кирпичных зданий с неповторимым стилем, архитектурой и мироощущением в формате «живи и работай», востребованного жителями мегаполиса.

Всего в проекте 120 лотов площадью от 70 до 220 м², одно-, двух- и трехуровневые помещения.

Неповторимая атмосфера STUDIO#8, создаваемая loft-пространством, идеально подойдет для мастерской, архитектурского бюро или шоу-рума.

+7 (495) 780-40-40

Живи и работай!

www.loftstudio8.ru



НОВЫЙ LOFT - ПРОЕКТ
от KR LOFTS

Апартаменты
и студии
от 70 м²
от 9,5 млн. руб.

М

Аэропорт

STUDIO#8 — это стильное место
рядом с Чапаевским парком в 7 минутах
ходьбы от м. Аэропорт по соседству с
Триумф - Паласом.

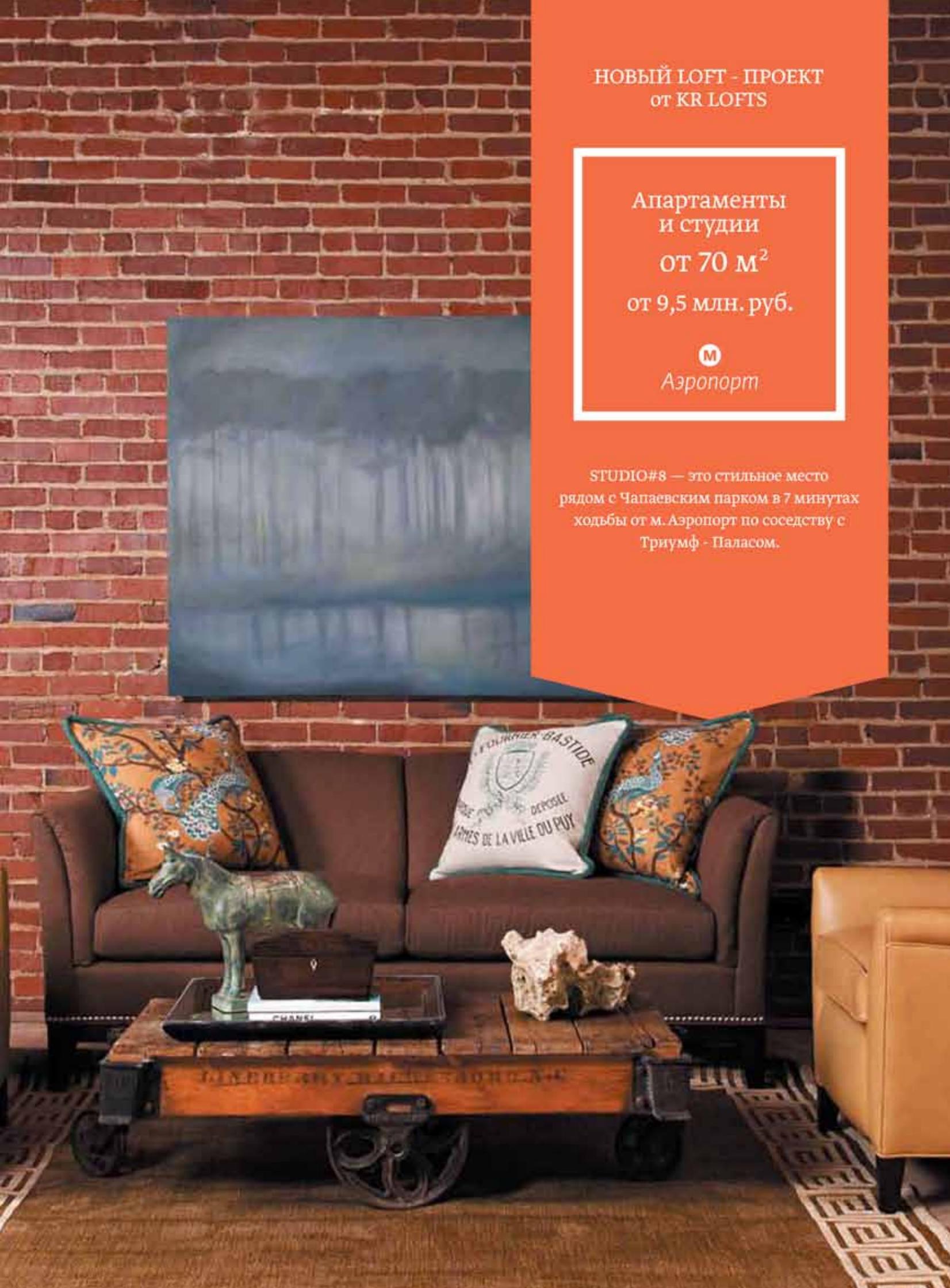




Фото: Sano Real Estate

БОГАТЫЕ ПОКУПАТЕЛИ ВЫБИРАЮТ РЕАЛЬНУЮ ЖИЗНЬ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

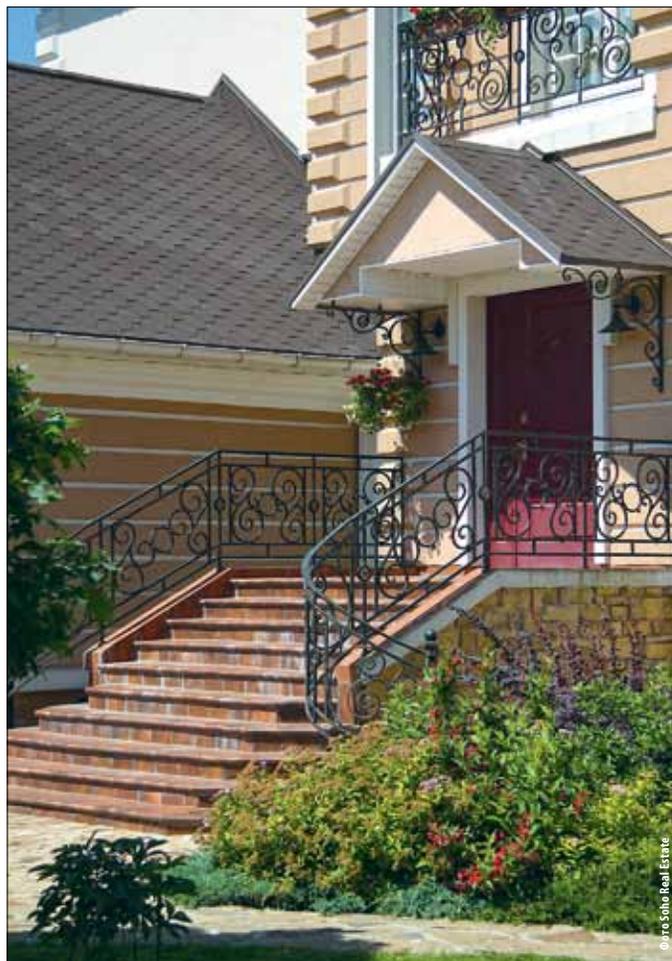
Есть виды деятельности, которые растянуты во времени и позволяют предаться вдумчивому созерцанию. В них результат не очевиден, да и необходимость подводить итоги возникает нечасто. Когда игроков элитного загородного сегмента спрашиваешь, что изменилось за последние два-три года, они резонно отвечают: «Кардинально ничего. Может быть, вас интересуют последние лет десять?»

Риэлторы утверждают, что за последнее десятилетие понятие элитности радикально изменилось. Как отмечает генеральный директор компании RDI Group & Limitless (застройщик ЖК «Загородный квартал») Ирина Мошева, сейчас мы видим лишь развитие давно наметившихся тенденций.

Первый критерий, который подвергся серьезному пересмотру, — география элитных проектов. Раньше догматический список районов и направлений, где должна располагаться элитная загородная недвижимость, состоял из одного пункта (какого — догадайтесь с трех раз).

Но постепенно для элитных покупателей стали приобретать значение и дру-

гие характеристики: природное окружение, развитая инфраструктура, транспортная доступность. Появился такой параметр, как личное мнение, — до этого перевешивала необходимость быть причастным к рублевской «когорте». Конечно, это не привело к появлению элитных проектов на Горьковском или Егорьевском шоссе, но на Новорижском, Дмитровском, Пятницком, Киевском шоссе уже можно отыскать элитные проекты, которые по качеству и уровню исполнения ничуть не уступают рублевским. Сегодня выбирают загородный дом не на престижном шоссе, а недалеко от городской квартиры, работы, дома родителей и т.п. Главный вопрос:



насколько долго добираться до дома, а не что скажут знакомые.

Следующая трансформация связана с инфраструктурной наполненностью поселков. Многие помнят время, когда поселок без собственного бассейна, ресторана, фитнес-центра и прочих признаков гламура не мог считаться элитным. Инфраструктура должна была быть закрытой и работать по принципу «чужие здесь не ходят». Сегодня покупатели не хотят оплачивать дорогие удовольствия, которыми пользуются раз в году. Не случайно во многих новых проектах (в том числе и на Рублевке) внутренняя инфраструктура сведена к минимуму, акцент сделан на внешней.

Наконец, третий параметр, который упоминают все эксперты, — ответственность самого проекта. В недалеком прошлом девелоперы позволяли себе роскошь считать, что место продаст само себя, а потому каждый поселок на Рублевке позиционировался как элитный, и никак иначе. Сегодня, по наблюдениям Ирины Мошевой, «все важнее становятся архитектурная концепция, планировочные решения, благоустройство, внешний

вид, комфортность общих зон и т. д.». А с учетом расширившейся географии элитности Рублевскому шоссе придется бороться за покупателя с конкурентами на Новорижском, Киевском, Можайском шоссе.

Сегодня рынок элитного предложения по всеобщему признанию пребывает в состоянии зимнего анабиоза. Причем продолжается «спячка» уже несколько лет. По оценкам директора департамента загородной недвижимости IntermarkSavills Нины Резниченко, на сегодняшний день объем загородного элитного строительства составляет около 15–20 поселков, находящихся на разных стадиях (от активного строительства до отделочных работ и благоустройства территории). С 2010 года на премиальный рынок загородного жилья вышло не более двух качественных элитных поселков, не считая новые очереди в уже реализованных проектах. В остальном это возобновление продаж в проектах, по каким-либо причинам замороженных ранее.

Более того, как уточняет заместитель исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной

Застройщики вынуждены часть участков продавать без подряда, а по действующему законодательству повлиять на собственника земельного участка и заставить его придерживаться архитектурных кодов нельзя



На Новорижском, Дмитровском, Пятницком, Киевском шоссе уже можно отыскать элитные проекты, которые по качеству и уровню исполнения ничуть не уступают рублевским. Сегодня выбирают загородный дом не на престижном шоссе, а недалеко от городской квартиры, работы, дома родителей и т. п. Главный вопрос: насколько долго добираться до дома, а не что скажут знакомые



недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов, «на рынке есть прецеденты, когда в жилом поселке, который вышел на рынок пять-семь лет назад и уже пару лет считается обжитым, есть один-два, а иногда и гораздо больше объектов первичной продажи».

Дополняя картину, председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко указывает на то, что проекты, которые планировались под элитное строительство в докризисный период, в посткризисный были переориентированы на менее дорогой формат. В 2009–2010 годах проекты массово перезапускались, а в моду вошло слово «реконцепция». Девелоперы, изначально планировавшие серьезные проекты с единым архитектурным стилем и большими по площади домами, переориентировались на дуплексы, таунхаусы и другие форматы плотного жилья, которые рассчитаны на более широкую аудиторию.

Из комментариев экспертов следует вывод, что ни активного роста спроса, ни столь же активного роста предложения на рынке не наблюдается. Если сравнить с показателями прошло-

го года, то, как полагает руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов, спрос вырос, а количество сделок увеличилось. Так, по его мнению, лето 2012 года даже заставило считать трендом устойчивый спрос на коттеджи под ключ с ценником от \$10 млн и выше.

А вот общий объем предложения премиум-класса, по оценкам Алексея Иванова, наоборот, снизился: «На тех направлениях, которые традиционно считаются элитными, сейчас увеличивается число проектов бизнес-класса: участков, которые пригодны для реализации премиум-проектов, остается все меньше. Из элитных проектов, вышедших на рынок в этом году, я отметил бы вторую очередь поселка Раздоры и Verestovo Club».

Что ждет сегмент в обозримом будущем? Как уверяют эксперты, «взрыва» предложения как не было, так и не будет. Нина Резниченко комментирует, что «в сегменте премиум-класса на постоянной основе работают несколько крупных девелоперов — практически никто из них не заявил о новых про-



Кусочек старой Англии в Подмоскowie

Окунуться в атмосферу старой доброй Британии теперь можно, не выезжая за пределы Московской области. Новый коттеджный поселок **«Эсквайр Парк»** построен в традиционном английском стиле. На живописном берегу реки Истра, недалеко от Истринского водохранилища ведется строительство поселка «Эсквайр Парк». Архитектурная концепция выдержана в едином стиле английского пригорода: оптимальные по площади и эргономике кирпичные дома отделаны снаружи клинкерной плиткой. В первой очереди поселка построено 44 дома площадью от 150 до 200 м² на участках 11–25 соток. «Эсквайр Парк» обеспечен всеми центральными инженерными коммуникациями, подведенными к каждому дому, включая оптоволоконный кабель для проведения Интернета. Одним из ярких преимуществ проекта является живописный парк на благоустроенной набережной реки Истра с пляжем, беседками и площадками для барбекю. Для любителей спорта будут построены футбольная и волейбольная площадки, зимний каток. В зеркальном зале можно заниматься фитнесом, йогой, танцами. Особая забота в посёлке уделяется гармоничному развитию детей. В «Эсквайр Парке» откроют двери Детский клуб с творческими кружками, Английский языковой центр «House of Britain» и детский театр, в котором дети сами будут делать костюмы и декорации, ставить спектакли на русском и английском языках. У въезда в поселок будет расположен мини-маркет с пекарней и кафе с летней террасой «English Pub». Срок сдачи домов первой очереди поселка – IV квартал 2012 года.

Esquire Park

Тел.: +7 (495) 22-111-22

Web: www.es-park.ru

ЦЕНА: от 10,9 млн руб.



«Элитные проекты, готовящиеся под вывод на рынок сегодня, а такие проекты все-таки есть, сконцентрированы вокруг какой-то идеологии. Например, развитие конноспортивного комплекса или поло-клуба, рядом с которыми строятся поселки»

ектах, выводимых на рынок в этом году. Исключение — поселок от «Инкома» на Новорижском шоссе, который станет частью группы поселков с единой клубной инфраструктурой. В существующих проектах есть предложения, большая часть которых останется и на следующий год. В среднесрочной перспективе в рамках строительства гольф-поля на Сколковском шоссе планируется воз-

новенное по красоте местоположение, во-вторых, скорее всего это будут участки без подряда. А вот цена элитных домов в ближайшем Подмосковье, к сожалению, не сможет порадовать покупателей. Никто не захочет продавать объекты с небольшой маржой либо себе в убыток.

По мнению Валерия Мищенко, основным и важнейшим критерием станет ин-

Раньше догматический список районов и направлений, где должна располагаться элитная загородная недвижимость, состоял из одного пункта (какого – догадайтесь с трех раз)



ведение жилой части. Премиальность данного проекта не вызывает сомнений».

С коллегой согласен и Андрей Хазов: «Есть лишь несколько возводимых поселков («Баден Хиллс», «Полуостров», Verestovo Club), которые недавно вышли на рынок, в основном девелоперы заканчивают те проекты, которые были заложены. Новые элитные проекты, во-первых, должны иметь необык-

фраструктура. Она должна позволять человеку получать максимальный комфорт от проживания за городом. Кроме того, уверен эксперт, «элитные проекты, готовящиеся под вывод на рынок сегодня, а такие проекты все-таки есть, сконцентрированы вокруг какой-то идеологии. Например, развитие конноспортивного комплекса или поло-клуба, рядом с которыми строятся поселки. Такого



Курортный городок «Горки-11»

Курортный городок «Горки-11», как и другие элитные поселки в Сочи, представляет собой современную жилую зону с развитой инфраструктурой, предназначенную как для сезонного, так и для постоянного проживания.

«Горки-11» – это один из немногих коттеджных поселков в Сочи, находящихся на территории Национального парка, известной своей реликтовой тисо-самшитовой рощей, оставшейся здесь в почти неизменном виде ещё с доисторических времён (около 30 млн лет назад).

Все дома в поселке разделены на два главных типа: SPA-виллы и коттеджи. SPA-виллы представляют собой двухэтажные комфортабельные дома общей площадью более 450 м², расположенные на территории 14 соток и имеющие собственный бассейн. Коттеджи имеют несколько меньшую общую площадь строений (от 300 м²) и участков, на которых они расположены (от 7 соток). Коттеджи в Сочи оборудованы отопительными комплексами, современной системой кондиционирования. В поселке все предусмотрено для обеспечения высокого качества проживания и отдыха: на территории спортивно-оздоровительного центра есть ресторан, мини-маркет, химчистка, аптека, медицинский центр, спортивная и детская игровая площадки, боулинг, бильярд.

Компания
«СолидИнвестГрупп»

Адрес: г. Сочи,
Хостинский район, ул. Ручей Видный
Москва,
ул. Станиславского, д. 29, стр. 1

Тел.: +7 (495) 768-96-65
+7 (928) 445-45-46 (Сочи)

ЦЕНА: по запросу



Проекты, которые планировались под элитное строительство в докризисный период, в посткризисный были переориентированы на менее дорогой формат. В 2009-2010 годах проекты массово перезапускались, а в моду вошло слово «реконцепция». Девелоперы, изначально планировавшие серьезные проекты с единым архитектурным стилем и большими по площади домами, переориентировались на дуплексы, таунхаусы и другие форматы плотного жилья, которые рассчитаны на более широкую аудиторию

Сегодня покупатели не хотят оплачивать дорогие удовольствия, которыми пользуются раз в году. Не случайно во многих новых проектах внутренняя инфраструктура сведена к минимуму, акцент сделан на внешней

рода форматы притягивают определенную часть покупателей, увлеченных каким-либо видом спорта и для которых нет другой альтернативы, если они хотят жить вблизи этой инфраструктуры. Поэтому основа будущего домостроения — это location и до мелочей и тонкостей продуманная социальная и коммерческая инфраструктура. Но никто не отменяет внимания к элементам ландшафтного дизайна и общему архитектурному облику».

Еще одна тенденция будущего, о которой говорят эксперты, — на рынке высокобюджетного предложения увеличивается доля проектов бизнес-класса и, что особенно важно, постепенно стирается межклассовая разница: верхний уровень бизнес-класса сближается с элитным сегментом.

Наконец, еще один аспект связан с архитектурой коттеджного строительства. Понятно, что авторы элитных проектов стремятся сохранять единую концепцию. Если девелоперы не строят дома сами, то реализуют участки с обязательным строительным подрядом или управляют для покупателей ограничения по части архитектурной стилистики.

Но часто застройщики вынуждены хотя бы часть участков продавать без подряда, а по действующему ныне законодательству повлиять на собственника земельного участка и заставить его придерживаться архитектурных кодов невозможно. В элитном сегменте девелоперы будут искать пути, чтобы заставить покупателей придерживаться концепции поселка. Вот только неизвестно, получится ли это у них. **ДН**



Тел.: +357 25 43 10 18 (КИПР)
+7 (903) 947-96-20 (РОССИЯ)
Web: www.apl-cyprus.com
www.apl-home.ru

Orchid Petals villas (Лепестки Орхидеи)

Новый готовый проект элитных вилл **«Orchid Petals»** из **«Коллекции Роскошной Недвижимости»** компании **APL Developments** пленяет своим изяществом и красотой, как настоящие орхидеи.

Четыре виллы, выполненные в ультрасовременном стиле, расположены в престижном районе Лимассола — Айос Тихонас, с великолепным панорамным видом на Средиземное море.

Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура в сочетании с некоторой обособленностью комплекса и нестандартным архитектурным решением вилл делают этот проект особенно привлекательным для людей, ценящих стиль, покой и независимость.

Основной акцент при планировке вилл сделан на комфорт и функциональность. Большой цокольный этаж позволяет решить любые проблемы организации пространства, а высокотехнологичное оборудование максимально упрощает эксплуатацию.

При строительстве произведена тепло- и звукоизоляция, использован термокирпич, позволяющий сберечь электроэнергию летом и зимой. В отделке использованы натуральные материалы: дерево, камень, стекло, металл и мрамор.

Общие характеристики вилл:

- 4 просторные спальни
- Кухни со стеклянными поверхностями Nolte
- Встроенные в рабочую поверхность вытяжки с пультом управления
- Встроенная бытовая техника Miele
- Литые раковины из Corian со встроенной мебелью
- Лестницы из натурального дуба
- Стеклянные дизайнерские балюстрады
- Сауна, душевая
- Домашний кинотеатр/тренажерный зал
- Барбекю
- Паркинг
- Бассейны-инфинити
- Системы «умный дом», «теплые полы» Devi, климат-контроль
- Террасы с мраморным покрытием

ЦЕНА: от €1 375 220



Moscow Golf & Luxury Property Show

Выставка Зарубежной Недвижимости

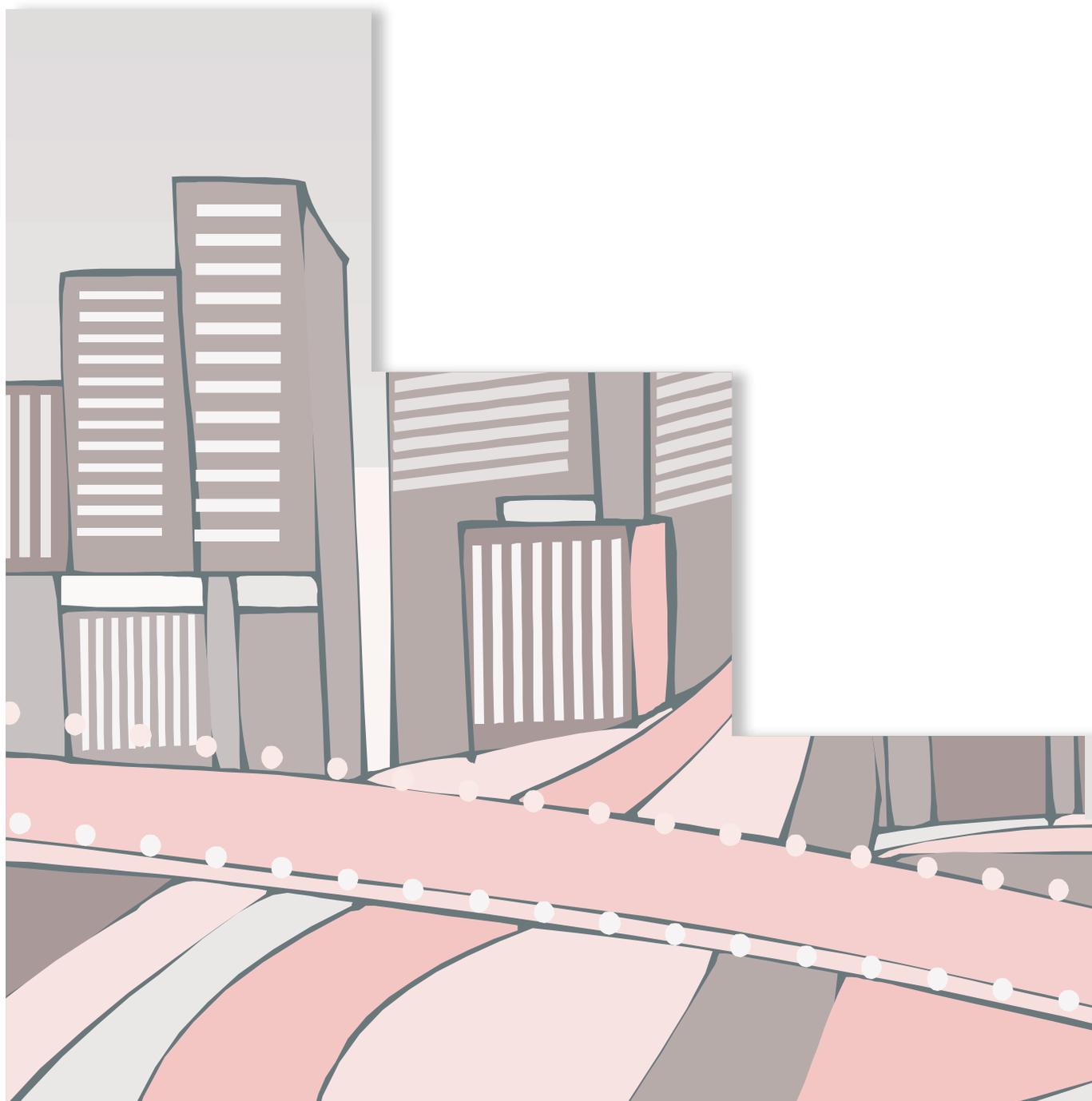
Организаторы международной выставки Moscow Golf & Luxury Property Show пригласили к участию лучших профессионалов: крупных зарубежных и российских специалистов по инвестициям в недвижимость за рубежом, ведущих застройщиков и агентства недвижимости, а также представителей гольф-индустрии.

Moscow Golf & Luxury Property Show станет настоящей ярмаркой предложений по недвижимости за рубежом и гольфу!

19-20 АПРЕЛЯ 2013

Телефон организатора: +7 495 926 9695
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

www.LuxuryPropertyShow.ru



ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АНТОН ВИНЕР: «Мечтаю построить город-шедевр»

Известный бизнесмен, владелец и основатель сети ресторанов и элитных соляриев в Москве Антон Винер, не так давно создавший девелоперскую компанию «Химки Групп», рассказал ДН, как и зачем пришел на стройку, чем собирается покорять покупателей и лендлордов, за что полюбил спорт и почему не хочет уезжать из России.

» Антон, расскажите, с чего все началось. Как вы пришли в строительный бизнес? Что заставило вас стать девелопером?

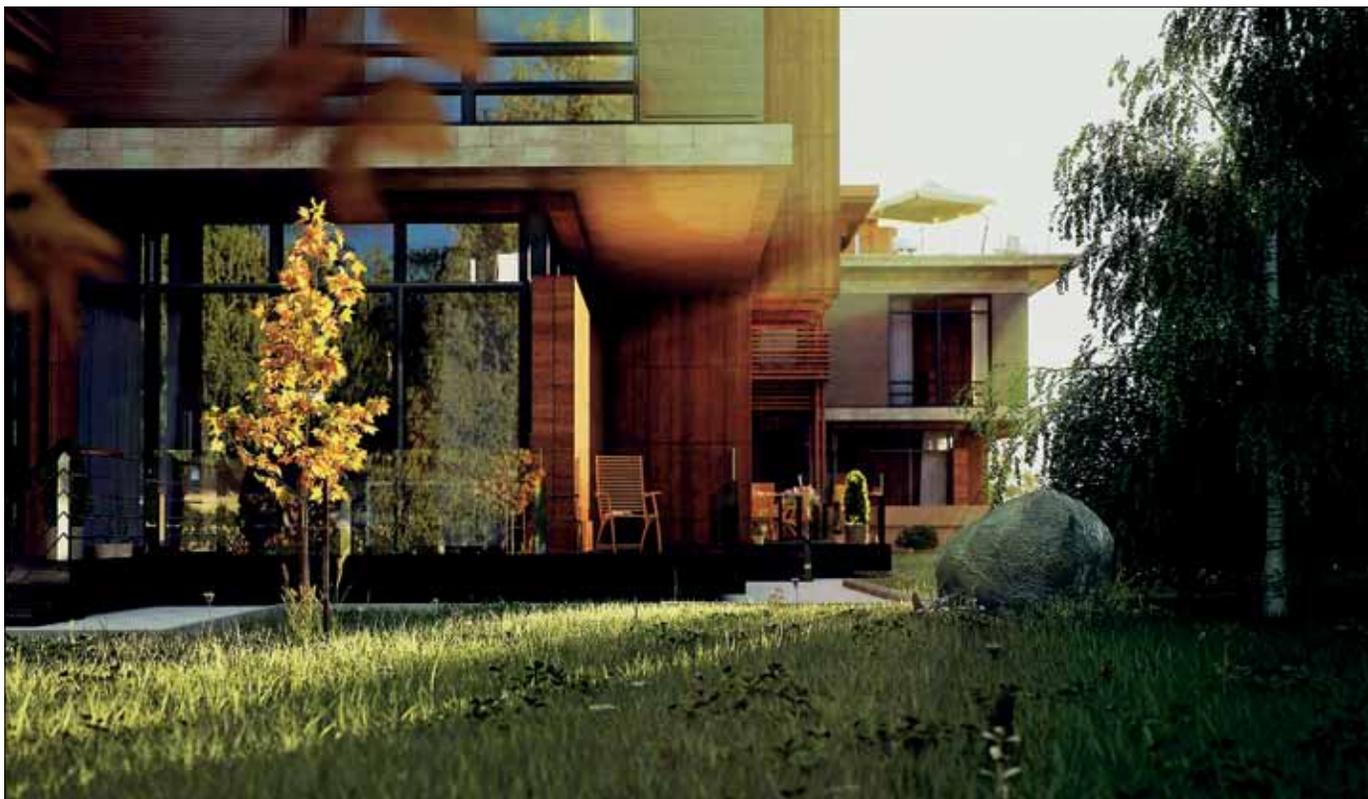
— В строительном бизнесе я уже давно. На сегодняшний день у нас реализовано около 120 объектов развлекательно-ресторанного характера. Например, мы построили развлекательный центр «Матрица» в Крылатском. Также нами создано большое количество разных сетей в сфере услуг, включая сеть солярий-клубов «Сан и Сити». Мы строили ее сами, не привлекая к строительству подрядные организации.

В девелопмент мы пришли, когда поняли, что способны предложить рынку продукт, которого еще нет. Девелоперская компания «Химки Групп» — это компания будущего с оригинальной концепцией. Понимая, что людям для полноценной жизни уже недостаточно до-

мов, мы предлагаем своим клиентам не просто квадратные метры, а образ жизни.

» Судя по вашей бизнес-биографии, вас все время привлекает что-нибудь новое, наверное, можно сказать, что проторенные дорожки не ваш путь. В сфере строительства жилья вы тоже хотите создать или продвинуть нечто принципиально новое?

— Все мои проекты объединены одной философией. Я предоставляю людям услуги, в которых они остро нуждаются, но которых еще нет на рынке. Тем самым я создаю новые тренды. В какой-то момент стало очевидно, что существующие проекты недвижимости не в полной мере отвечают потребностям клиентов. Возникла необходимость в создании концептуально нового проекта. Мы строим жилье не просто с красивой архитектурой, но и с на-



сыщенной инфраструктурой, отвечающей всем потребностям современного человека. В проектах с такой стоимостью квадратного метра, как у нас, такого еще не делал никто. К тому же мы не просто строим инфраструктуру, мы заставляем ее работать. В этом наше основное преимущество, а также отличие от девелоперских компаний, которые выросли из риэлторов.

» Что самое сложное для вас в девелоперском деле?

— Сложно сделать так, чтобы проект, который ты задумал, на выходе получился интересным, качественным и рентабельным. В Москве, где стоимость продажи квадратного метра в «хрущевках» начинается от \$5 тыс., а цена 1 м² качественного нового жилья зашкаливает за \$10 тыс. при себестоимости 90 тыс. руб., девелоперы позволяют себе не уделять особого внимания мелочам.

В Подмоскowie, где стоимость продажи начинается от 90 тыс. руб. за «квадрат», а девелопер хочет сделать качественный продукт, такой номер не пройдет. Тут надо тщательно работать над себестои-

мостью, пытаюсь максимально ее сократить. Если привлекать подрядные организации, это вряд ли удастся сделать, не поломав всю экономику проекта. Поэтому мы проекты полностью делаем сами — являемся одновременно подрядными организациями и техзаказчиками, благо опыт работ в этой сфере у нас достаточный. Это позволяет нам воплотить все наши идеи в жизнь и контролировать процесс ценообразования с самого начала, с момента производства. Благодаря этому нам удается создавать качественный продукт. То есть самое сложное — добиться баланса между качеством, рентабельностью и интересной ценой.

» Недавно вы анонсировали начало строительства нового проекта малоэтажных многоквартирных домов, который является продолжением вашего флагманского проекта «Олимпийская деревня Новогорск». Чем помимо типа строящегося жилья он принципиально будет отличаться от предшественника?

— Действительно, «Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» — это продолжение нашего первого проекта «Олимпийская деревня

«В девелопмент мы пришли, когда поняли, что способны предоставить рынку продукт, которого еще нет. Компания «Химки Групп» предлагает своим клиентам не просто квадратные метры, а образ жизни»



«Мы строим жилье не просто с красивой архитектурой, но и с насыщенной инфраструктурой, отвечающей всем потребностям современного человека. В проектах с такой стоимостью квадратного метра, как у нас, такого еще не делал никто. К тому же мы не просто строим инфраструктуру, мы заставляем ее работать. В этом наше основное преимущество, а также отличие от девелоперских компаний, которые выросли из риэлторов»

Новогорск». Конечно, при его создании мы учитывали опыт строительства первого объекта, все подводные камни, с которыми мы столкнулись. В основном это касалось инженерно-конструктивной части. Нам было очень важно мнение наших клиентов, с которыми мы много общались, учитывали их замечания, предложения, запросы. Теперь мы четко понимаем, в какую сторону поворачивается рынок, чего хочет покупатель, и выводим практически готовый на сегодняшний день продукт, отвечающий всем интересам и потребностям конкретного потребителя.

» И чего же хочет покупатель?

— В первую очередь покупатель хочет купить качественное, красивое, доступное жилье и создать все условия для комфортной, безопасной и здоровой жизни своих детей и семьи. На территории наших объектов будут работать школы, детские сады, спортивные сооружения, магазины, химчистки и т. д.

Родителям не надо будет по пробкам возить детей в школу, а потом в спортивную секцию. Дети смогут сами везде ходить по охраняемой территории и без опаски играть на улице. Вопрос безопасности сегодня играет большую роль.

Помимо безопасности детей родители думают также об их будущем, им надо видеть своих детей успешными и здоровыми, а для этого детей нужно забрать с улицы, оторвать от компьютера, Интернета и занять их досуг интересными и важными для развития вещами — например спортом. Поэтому кроме полного набора привычной инфраструктуры у наших проектов есть социальная составляющая — мы строим детские спортивные сооружения. Я вижу острую необходимость развития детского спорта в нашей стране. На территории наших проектов будут работать доступные всем детские спортивные школы.

» Ваш первый проект заточен под спорт. Что в этом плане с новым проектом? Упор



по-прежнему будет сделан на спортивную инфраструктуру? По опыту первого проекта вы ведь уже понимаете, насколько в реальности спорт востребован покупателями.

— Упор на спорт сделан в обоих проектах. Мы возводим жилые комплексы с колоссальной спортивно-образовательной базой. Делая акцент на доступном детском спорте, мы в первом проекте строим 21 тыс. м² спортивной инфраструктуры, во втором — 5 тыс. м². Могу сказать, что жилых комплексов, подобных нашему, с таким объемом спортивной инфраструктуры, нет ни в России, ни за рубежом.

» В первом проекте ставка сделана на художественную гимнастику, какой вид спорта выбран для нового проекта?

— В проекте «Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» мы строим центр образования «Самбо-70». На наш взгляд, аналогов нашей школы с точки зрения архитектурного выполнения пока нет

нигде. Мы строим школы для детей, о которых мечтают профессионалы. Главным видом единоборств в нашей школе будет самбо, но будут представлены и другие виды.

» Почему именно самбо?

— Это выбор людей. Мы изучили желания и потребности наших потенциальных покупателей и увидели, что именно этот вид спорта пользуется сегодня большой популярностью. А мы, как я уже отмечал, даем людям то, чего они хотят. Если следовать за желаниями потребителей, научиться их улавливать в самом моменте возникновения, то наверняка будешь востребован и успешен. Мы следуем именно этому пути.

» Хотите поддержать моду на самбо?

— Не столько на самбо, сколько на правильное и всестороннее развитие детей. Ведь для того, чтобы добиться успеха в этом виде

«Мы являемся одновременно подрядными организациями и техзаказчиками, благо опыт работ в этой сфере у нас достаточный. Это позволяет нам контролировать процесс ценообразования с момента производства»



«Теперь мы четко понимаем, в какую сторону поворачивается рынок, и выводим практически готовый на сегодняшний день продукт, отвечающий всем интересам и потребностям конкретного потребителя»

спорта, нужно иметь не только и не столько хорошую физическую форму, сколько обладать определенным уровнем сознания. Самбо учит правильным вещам, которые дают фундамент для успеха не только в спорте, но и в жизни. В нашей реальности, когда приоритеты смещены, направить развитие ребенка в правильное русло очень важно. Я понял это на собственном опыте.

» Тоже занимались самбо?

— Я занимался разными видами спорта, но самым любимым для меня стала легкая атлетика. Без преувеличения, спорт явился залогом моего сегодняшнего успеха. Я был очень трудным ребенком, очень плохо учился в школе, меня поглощала улица, и только благодаря спорту я нашел ориентиры и стал успешным человеком в настоящем.

» Если не секрет, какая у вас мечта?

— В последнее время я очень часто о ней говорю. Повторю еще раз. Я вырос в семье патриотов, где любовь к своей стране, своему городу была настолько же естественной и безусловной, как стремление к победе. Спорт — одна из немногих сфер, где служение своей стране и личные интересы воспринимаются как единое целое. Я вырос в этой атмосфере, впитал ее. Поэтому стремлюсь, чтобы мой успех был связан с успехом моей Родины. Считаю, что Москва и Подмосковье имеют все данные, чтобы стать одними из красивейших и эталонных мест на карте мира. Моя мечта — построить в Подмосковье город, который являлся бы архитектурным и инфраструктурным шедевром, примером для подражания. Куда приезжали бы люди со всего мира и восхищались, а местные жители гордились бы местом, где они живут. И чтобы таких городов у нас был не один, не два, а множество. И не только в Подмосковье.



» У вашего города-мечты есть реальный прототип?

— Мы не хотим, чтобы наш город был похож на какой-либо из существующих, и не привязываемся к какому-то одному архитектурному стилю. У нашей страны есть огромный потенциал в плане креатива и архитектурных идей, и мы хотим использовать его. Мы не берем чужие стандарты, а творим их сами. Для меня самое важное — создать все условия для того образа жизни, к которому стремятся наши клиенты.

» Вы верите, что в одиночку сможете изменить рынок?

— Я верю, что у нашей концепции большое будущее. Уже сегодня «Химки Групп» научилась создавать продукт, который стоит на треть дешевле аналогичных. Удешевления конечной цены мы добились не за счет качества, а за счет тщательной проработки всех деталей. Таким образом мы и наш продукт становим-

ся интересны не только потребителю, но и инвесторам. В сфере девелопмента я имею в виду в первую очередь лендлордов. Для них мы очень эффективная компания: доверяя нам землю, они получают хорошую отдачу. Здесь нам мало кто может составить конкуренцию. Наша концепция имеет большой потенциал и применима практически везде. Сейчас мы уверенно движемся по намеченному плану — построить в ближайшие пять лет в Москве и Подмосковье около 1,5 млн м².

» Если ваша концепция настолько успешна, как вы говорите, нет опасения, что конкуренты возьмут ее на вооружение и будут активно использовать?

— Буду этому только рад. Я как человек, любящий место, в котором живу, буду счастлив, если девелоперы подхватят этот тренд и Подмосковье начнет застраиваться красивыми и доступными районами с развитой и правильной инфраструктурой. ■

«В первую очередь покупатель хочет купить качественное, красивое, доступное жилье и создать все условия для комфортной, безопасной и здоровой жизни своих детей и семьи»



ПРОМЗОНЫ: будущее, вдохновленное прошлым

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Идея реорганизации промзон зазвучала в 1990-х, после застройки последних на том момент крупных жилых массивов Марьино и Бутово. Основным мотивом того времени был полный вывод промзон из центральной части города, их снос «до основания, а затем» строительство на их месте разного и прекрасного: жилых, офисных комплексов и прочих полезных объектов.

Однако эта идея так и не была до конца реализована. Тому есть несколько объяснений: смена курса столичной администрации, сложность и дороговизна редевелопмента и отсутствие внятной юридической базы, экономические кризисы, накрывшие Россию с перерывом в 10 лет, а также тот факт, что до 2008 года промзоны активно выкупались частным сектором, но многие из задуманных проектов остались на бумаге. Есть и еще одно обстоятельство, вмешавшееся в расклад: многие промзоны, расположенные в центре и серединной части современной Москвы, имеют в своем составе историко-архитектурные памятники, а это особая статья.

Как напоминает президент компании GVA Sawyer Вера Сецкая, в конце прошлого года появилось исследование ГУП «НИИПИ Генплана Москвы», в котором внутренний резерв промышленных территорий наконец-то был тщательно подсчитан: в столице имеется 208 промзон общей площадью 7,7 тыс. га. Немало промтерриторий расположено в границах «старой» Москвы с ее 107 тыс. га. При этом точной статистики по промзонам с исторической составляющей нет ни у НИИПИ Генплана, ни даже у многоумудрого Архнадзора.

Поэтому в комментариях эксперты, как правило, используют обтекаемое и ни к чему не обязывающее определение: «много». Или, как директор



Иногда владельцы площадки принимают решение сохранить историческую составляющую. Так произошло с заводом «Флакон»: промзона превратилась из убыточного предприятия в успешный бизнес-проект

по продажам компании KR Properties Александр Подусков, конкретизируют примерно в следующих формулировках: «Практически в каждой промзоне, сформированной до 1917 года, реально найти один-два исторических объекта, хотя и сами эти промзоны представляют историческую ценность».

Впрочем, 1917 годом ограничиваться не стоит: по оценкам компании GVA Sawyer, примерно в каждой второй промышленной зоне есть памятник (стела, здание и т. п.), связанный с Великой Отечественной войной. Впрочем, и наследия более ранних эпох в столичных промзонах немало: «Мы сталкивались с проектом в районе Курского вокзала, на территории которого располагаются старые газгольдеры, сложенные из кирпича. Каждый кирпичик имеет клеймо!

Много интересных строений до сих пор сохранилось на бывших фабричных территориях в Замоскворечье», — рассказывает Вера Сецкая.

Вице-президент по консалтингу, партнер компании GVA Sawyer Эвелина Ишметова дополняет картину: «С высокой долей уверенности можно утверждать, что в 80% промзон, расположенных в старых районах города, есть какие-либо памятники».

В принципе, все здания «с историей» делятся на три основные категории: к первой относятся объекты, официально имеющие статус памятников архитектуры. Как поясняет партнер юридической компании Art De Lex Евгений Арбузов, «по закону все объекты культурного наследия могут обладать статусом федерального, регионального или мест-

«Часто архитекторы и девелоперы сознательно создают определенный миф, бренд места, придумывают образ, структуру и архитектурно-культурологическую легенду. В случае с памятником архитектуры легенда уже создана. Самое главное – как в нее вмонтировать новые функции, чтобы они максимально подчеркивали созданный образ, а не разрушали его. Поэтому чем больше пластов культурного ландшафта, который мы пытаемся перезапустить, тем выше потенциал у этого места, тем интереснее с ним работать и тем больше шансов сделать его живым»



В городе Соликамске, недалеко от Перми, находится уникальный памятник федерального значения – Усть-Боровской солеваренный завод. Это единственный сохранившийся в России комплекс деревянной промышленной архитектуры, позволяющий понять, как варили соль еще в XVII веке, на чем богатели знаменитые Строгановы и как формировалась уральская горнозаводская цивилизация. Сегодня здесь создается Музей истории соли, причем промышленный цикл солеварения будет сохранен

Когда речь идет о редевелопменте промзоны, решение, во что именно ее превращать, связано с целым рядом факторов: расположением, окружающей застройкой, архитектурными особенностями зданий

ного значения. Все, что разрешено или запрещено делать на территории этих объектов, регулируется охранными зонами, в которые эти памятники входят, и соглашениями между правообладателями памятников и органами, осуществляющими контрольные функции. Девелоперы обязаны сохранять внешний вид, внутренние конструкции — те элементы, которые являются предметом охраны».

Ко второй категории причисляются строения, охранный статус которых определен как «заявленный объект». Это означает, что историко-культурная ценность объекта находится в процессе рассмотрения и экспертного определения. До окончательного вердикта никаких строительных работ на данном объекте осуществлять нельзя. К сожалению девелоперов и инвесторов, сроки проведе-

ния экспертизы и вынесения окончательного решения законом не установлены, поэтому, допустим, здания кондитерской фабрики «Большевик» находятся в подвешенном состоянии с 2008 года. За прошедшие пять лет появлялась информация о том, что там будет многофункциональный комплекс с апарт-отелем, бизнес-центр «Большевик» и много чего еще. Но пока охранный статус «Большевика» официально не определен, все это не более чем планы.

Третья категория — объекты, которые не имеют охранный статус, и скорее всего им даже не светит его получить. В этом случае судьба каждого конкретного здания в руках девелопера и инвестора: их нельзя обязать ни снести, ни сохранить. Евгений Арбузов прав, утверждая, что юридически проще

ОХРАННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ ЦЕЗАРЬ САТЕЛЛИТ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

СПЕЦ. УСЛОВИЯ
В ОКТЯБРЕ

УСТАНОВЛИВАЕМ СПОКОЙСТВИЕ.

закажите установку по телефону или на сайте
(495) 785 53 53, www.csat.ru

 **Цезарь
Сателлит**

Реклама

построить объект с нуля, чем реконструировать объект культурного наследия. Да и с экономической точки зрения реконструкция — затея недешевая.

И все-таки иногда владельцы площадки по разным причинам принимают решение сохранить историческую составляющую. Так произошло с заводом «Флакон» в районе Дмитровского шоссе, где были оставлены и использованы почти все здания предыдущих десятилетий. Промзона превратилась в дизайн-завод «Флакон», из убыточного предприятия — в успешный бизнес-проект, чему груз исторической ответственности ничуть не помешал.

Когда речь идет о редевелопменте промзоны, решение, во что именно ее превращать, связано с целым рядом факторов. Среди них генеральный директор архитектурного бюро MKV architects Александра Малютина выделяет расположение, окружающую застройку (имеет значение, офисными или жилыми кварталами окружен объект, есть ли поблизости торговые и выставочные центры), архитектурные особенности зданий. К этому списку Александр Подусков добавляет транспортную до-

ступность и инфраструктурную развитость района, а также техническое состояние зданий.

Если же речь идет о промзоне с исторической составляющей, все усложняется. Как отмечает генеральный директор компании «Высота» Ирина Харченко, вокруг памятников существуют жесткие охранные зоны, препятствующие новому строительству. «К примеру, стоит старое здание, а на 200 м вокруг него находится охранный зона, в которой запрещено любое возведение. В Европе вокруг памятников, как правило, нет охранный статус территории — современное строительство ограничено только по объемам и высотности, но не само по себе. В результате исторические кварталы у нас невыгодно реставрировать».

Мнение коллеги дополняет директор департамента торговой недвижимости, партнер компании S. A. Ricci Илья Шуравин: «На многих промзонах объекты расположены нефункционально, поэтому возникают трудности с размещением паркинга и пешеходной территории. Существуют и другие нюансы. Скажем, на территории «Трехгорной мануфакту-

«В Европе вокруг памятников, как правило, нет охранный статус территории — строительство ограничено по объемам и высотности, но не само по себе. У нас исторические кварталы реставрировать невыгодно»



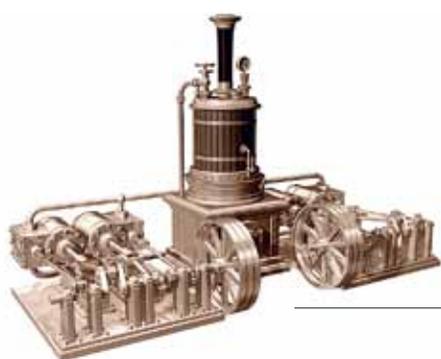
В качестве удачного примера практически все эксперты приводят «Даниловскую мануфактуру». Высоко оценивают специалисты и реализацию делового квартала «Красная Роза»

ры», концепцию которой наша компания разрабатывала в этом году совместно с архитектурным бюро «Рождественка», есть такие корпуса, в которых существует запрет даже на изменение лестничных ступеней. Нужно учитывать и то, что на согласование проектов реконструкции исторической части промзоны уходит от 9 до 36 месяцев».

Кроме того, старые здания требуют работ, которые зачастую стоят дороже нового строительства, поскольку подразумевают не только реставрацию фасадов, но и перекладку инженерных коммуникаций, замену старых перекрытий и т. д. Как подчеркивает заместитель начальника отдела развития компании «Эдванс» Елизавета Кобец, эта задача не из легких: «Во-первых, придется максимально сохранить все артефакты, историческую целостность и декоративные элементы объекта. Во-вторых, элементы монтажа систем должны иметь минимальное количество искажающих исторический облик деталей. В-третьих, предстоят многочисленные согласования и предъявление выполненных работ проверяющим органам. В ряде случаев необходимо разрабатывать ин-

дивидуальные конструкции. Особого внимания требуют системы вентиляции и кондиционирования в связи с выносом агрегатов на фасады и крыши зданий». К тому же организаций, имеющих опыт работы с историческими объектами, крайне мало.

Существует на рынке и скептическое мнение, связанное с негативным опытом. Как считает Илья Шуравин, объекты культурного наследия — памятники истории и культуры — зачастую не несут никакой архитектурной ценности. «Предметом охраны способно стать здание, абсолютно бездарное в смысле архитектуры и полностью изношенное для дальнейшей эксплуатации (в том числе в аварийном либо руинном состоянии), — сокрушается эксперт. — При реконцепции территории статус памятника архитектуры присвоили неказистому однозальному кинотеатру в центре города (это было в Смоленске). Почетное звание архитектурного памятника здание получило потому, что на крышу кинотеатра во время Великой Отечественной войны был водружен красный флаг. Это повлекло ряд ограничений по возможностям ос-





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОММУНАРКА

ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



КОММУНАРКА-IV

Корпус 1

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 1)

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 2)

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII

Срок сдачи Госкомиссии:

IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-IX, X

Срок сдачи Госкомиссии:

II квартал 2015 г.



КОММУНАРКА-XI

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2015 г.

Комунарка I, Комунарка II, Комунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ!! В продаже имеются готовые квартиры

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м²

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ
Проектная декларация опубликована на сайте www.domvkommunarka.ru

(495) 937-7655

www.domvkommunarka.ru



«По закону все объекты культурного наследия могут обладать статусом федерального, регионального или местного значения. Все, что разрешено или запрещено делать на территории этих объектов, регулируется охраняемыми зонами, в которые эти памятники входят, и соглашениями между правообладателями памятников и органами, осуществляющими контрольные функции. Девелоперы обязаны сохранять внешний вид, внутренние конструкции – те элементы, которые являются предметом охраны»

воения как самого здания, так и прилегающих территорий, а также замедлило процесс формирования властями общей концепции развития городского центра. Наличие исторически ценного объекта с точки зрения девелопмента в большинстве случаев является серьезной проблемой: какой-нибудь малозначимый с точки зрения исторической и культурной ценности музей с посещаемостью несколько человек в неделю блокирует развитие прилегающих территорий. С такими проблемами сталкивались наши клиенты, например, в городе Клин Московской области».

Так что, с одной стороны, исторический объект в составе промзоны — это серьезное обременение и огромная головная боль. В том числе и финансовая: как уточняет генеральный директор компании ALCON Management Максим Белецкий, «стоимость реконструкции, как правило, в полтора-два раза выше, чем стоимость нового строительства».

С другой стороны, как говорит Александр Подусков, «наличие исторического объекта на территории промзоны — это всегда козырь, так как тесная связь с историей всегда увеличивает

ценность объекта». Мнение тех, кто обладает профессиональным опытом работы с историческими зданиями, особенно ценно. Директор «Архитектурного бюро Храмова» Дмитрий Храмов широко известен благодаря самарскому проекту КИНАП: работавший на оборонку завод превратили в знаковый для города развлекательный комплекс.

Сегодня у архитектора новый проект в Самаре — «Элеватор-парк», в котором как раз присутствует мощнейшая историческая составляющая. Ее Дмитрий Храмов считает огромным плюсом: «Часто архитекторы и девелоперы сознательно создают определенный миф, бренд места, придумывают образ, структуру и архитектурно-культурологическую легенду. В случае с памятником архитектуры легенда уже создана. Самое главное — как в нее вмонтировать новые функции, чтобы они максимально подчеркивали созданный образ, а не разрушали его. Поэтому чем больше пластов культурного ландшафта, который мы пытаемся перезапустить, тем выше потенциал у этого места, тем интереснее с ним работать и тем больше шансов сделать его живым».



Много времени, денег и сил было вложено и в дизайн всего комплекса «Фабрика Станиславского», включая прилегающую территорию: перед зданиями бизнес-центра растет настоящий вишневый сад

Здания кондитерской фабрики «Большевик» находятся в подвешенном состоянии с 2008 года. Появлялась информация, что там будет комплекс с апарта-отелем, бизнес-центр «Большевик». Но пока это только планы

Во что же удастся превратить промзону «с историей», если поставить задачу не механически, а творчески, скрепив современную экономику и историческую эстетику? Например, часто на территории промзон стоят заводские корпуса из красного кирпича. По мнению Ильи Шуравина, такие здания лучше всего перестраивать под жилье, тем более формат лофтов активно набирает популярность. В качестве удачного примера практически все эксперты приводят «Даниловскую мануфактуру». Высоко оценивают специалисты и реализацию делового квартала «Красная Роза»: по оценкам Александра Подускова, оба этих проекта не случайно признаны лучшими проектами по реновации территории не только в Москве и России, но и в мире.

Еще один примечательный проект на рынке редевелопмента — «Фабрика Станиславского» компании Horus Capital. По оценкам Максима Белецкого, «девелопер этого проекта не просто переоборудовал заводские помещения знаменитой на всю Россию золотоканительной фабрики семьи Алексеевых, к которой принадлежал великий театральный режиссер Константин Станиславский, — он создал концептуальный проект, где есть не только офисные помещения. Девелопер более глобально подошел к проекту: восстановил театр, в котором начинал Константин Станиславский, вернул зданию исторический фасад и пригласил знакового режиссера Сергея Женовача, который и возглавил «Студию театрального искусства». Много времени, денег и сил было вло-



Если промзона обладает хорошей доступностью для покупателей, логично строить торговую недвижимость. Единственный вариант, который пока не рассматривает Москва, – музеефикация промышленных предприятий

жено и в дизайн всего комплекса, включая прилегающую территорию: перед зданиями бизнес-центра растет настоящий вишневый сад».

Отмечают эксперты и бизнес-центр на Спартаковской, и проект «ЛеФОРТ», и, конечно, «Винзавод», который Вера Сецкая называет «интересной и экономически эффективной находкой».

Предположим, что в районе «прописки» промзоны существует дефицит офисных площадей. Тогда имеет смысл рассмотреть «деловой» сценарий редевелопмента. Если промзона обладает хорошей доступностью для покупателей, логично строить торговую недвижимость. Пожалуй, единственный вариант, который пока не рассматривает

Москва, — музеефикация промышленных предприятий.

Между тем в регионах такие примеры уже есть: в частности, в городе Соликамске, недалеко от Перми, находится уникальный памятник федерального значения — Усть-Боровской солеваренный завод. Это единственный сохранившийся в России комплекс деревянной промышленной архитектуры, позволяющий понять, как варили соль еще в XVII веке, на чем богатели знаменитые Строгановы и как формировалась уральская горнозаводская цивилизация. Сегодня здесь создается Музей истории соли, причем промышленный цикл солеварения будет сохранен.

Ну а столичные девелоперы пока размышляют над другим: как создать mixed-use проект на территории «Красного Октября», как поинтереснее задействовать «Провиантские склады» на Зубовском бульваре, как разумно распорядиться территорией конструкторского бюро Московского электролампового завода на Электrozаводской улице. А некоторые сетуют на то, что все интересные объекты под редевелопмент в Москве уже разобраны. **ИИ**



КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА



ВСЕ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ • РАССРОЧКА • ИПОТЕКА • 214-ФЗ

ИНФРАСТРУКТУРА

Для Вашего удобства в микрорайоне предусмотрены социальная и коммерческая инфраструктура:

- 3 детских сада на 620 мест
- 2 школы на 1 825 мест
- поликлиника
- физкультурно – оздоровительный комплекс
- торговый центр
- многофункциональный комплекс
- подземный паркинг
- многоуровневые наземные гаражи

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

В микрорайоне «Новые Ватутинки» создаются все необходимые условия для удобного и полезного использования придомовых территорий:

- детские игровые площадки
- прогулочная зона с выходом к пруду
- площадки для спорта и отдыха
- площадки для выгула собак, хозяйственные площадки
- гостевой паркинг
- зеленые насаждения — газоны, деревья, кустарники, цветники
- внутриквартальные проезды, тротуары
- малые архитектурные формы (скамьи, цветочницы, ограждения, урны и прочее)

ОПИСАНИЕ

«Новые Ватутинки» – это современный жилой комплекс, расположенный в экологически чистом районе Подмосквья. Ватутинки – особенное место со своей историей, традициями и неповторимой атмосферой. На протяжении многих десятилетий Ватутинки считались излюбленным поселением московской творческой интеллигенции.

Микрорайон «Новые Ватутинки» обещает стать центром Новой Москвы, поэтому здесь повышенное внимание уделяется формированию социальной и коммерческой инфраструктуры. Чтобы Ваша жизнь была полноценной и комфортной в микрорайоне создаются дошкольные учреждения, поликлиники, социально – оздоровительные комплексы, магазины, объекты бытового обслуживания.

КАК ДОБРАТЬСЯ

На общественном транспорте от метро «Теплый стан» автобусы №: 398, 508, 512, 531 до остановки «34й км». На собственном транспорте: 14 км от МКАД по Калужскому шоссе, указатель ЖК «Новые Ватутинки»



WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

INFO@BEST-NOVOSTROY.RU

м. Новослободская

ул. Краснопролетарская, д. 16,

стр. 3, 8 подъезд, офис 10





Дорога короче за игрой в карты

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Возможно, Дмитрию Медведеву в бытность его президентом РФ понравилась внешняя политика и ее терминология. Или ему импонируют продвинутые рейтинги. Так или иначе, программа модернизации российской экономики разделена пока на четыре дорожные карты, а показателем ее успешности служит доклад Всемирного банка, точнее, его часть – «Рейтинг легкости ведения бизнеса» (Ease of Doing Business Rank).

Рейтинг составляется ежегодно с 2005 года, в этом году им охвачено 185 стран. Общий результат (место) определяется по сумме 10 критериев. Программа модернизации Дмитрия Медведева включает четыре дорожные карты, а всего Агентство стратегических инициатив — «коллективный мозг» премьер-министра — разрабатывает 22 карты. То есть не одним ведением бизнеса жива программа. Но вернемся к рейтингу.

Рейтинг задумывался как прогноз, по традиции он называется «с авансом» в год — «Doing Business – 2013». Общее место Российской Федерации на будущий год — 112-е.

По отдельным критериям: открытие бизнеса — 101-е место; получение разрешения на строительство — 178-е; доступность энергетической инфраструктуры — 184-е; регистрация собственности — 46-е; доступность кредитов — 104-е; защита инвесторов — 117-е; совершенствование налогового администрирования — 64-е; поддержка доступа на рынки зарубежных стран и поддержка экспорта — 162-е; исполнение договорных обязательств — 11-е; отлаженность процедуры банкротства — 53-е место.

Амбициозная задача нашего премьер-министра — войти в топ-20 до 2018 года. Вообще, если работать на рейтинг, очевидно, что наибольший резерв ро-



ста имеют самые отсталые позиции. Недаром большой любитель рейтингов президент Грузии Михаил Саакашвили очень обиделся на бывшего футболиста и нового министра энергетики Каху Каладзе за намерение пересмотреть планы строительства гидроэлектростанций. Дело в том, что Грузия с ее 9-м общим местом в Doing Business по доступности энергетической инфраструктуры занимает только 50-е.

Для «России — энергетической сверхдержавы» доступность энергетической инфраструктуры — самый позорный критерий, по которому мы занимаем предпоследнее 184-е место, обходя только Бангладеш и уступая даже общему аутсайдеру — Центрально-Африканской Республике.

Загадка, почему среди начальных четырех дорожных карт оказалась «Совершенствование налогового администрирования». Мы по этому показателю и так на 64-м месте. Более того, с прошлого года Россия поднялась на восемь строчек в общем зачете — в основном благодаря

улучшению налогового климата сразу на 30 пунктов (за счет упрощения определения суммы НДС и введения интернет-сервисов для оплаты налогов и сборов).

Или взять «Регистрацию собственности», которая в первую очередь касается недвижимости (46-е место). Конечно, замечательно, что, может быть, в ближайшее время по этому критерию утвердят пятую дорожную карту. Предполагается, что срок регистрации прав на недвижимое имущество уже в 2015 году сократится до 10 дней, а к 2018-му будет составлять пять дней. Доля государственных услуг, предоставляемых через Интернет, увеличится к 2015 году до 50%, к 2018-му — до 70%.

Время, которое занимает ожидание приема в очереди, должно сократиться до 15 мин к 2015 году и до 10 мин — к 2018 году. Регионы уже бросились обгонять ориентиры Минэкономразвития. Так, руководитель Управления Росреестра по Краснодарскому краю своим приказом сократил сроки государственной регистрации прав на недвижи-



4 КМ
от М
Теплый
стан



214 ФЗ
ПРИДОМОВЫЕ
ПАРКОВКИ

ТАУНХАУСЫ
В НОВОЙ МОСКВЕ

От **49 990** руб. за м²
ИПОТЕКА

4 КМ
от М
Бунинская
аллея



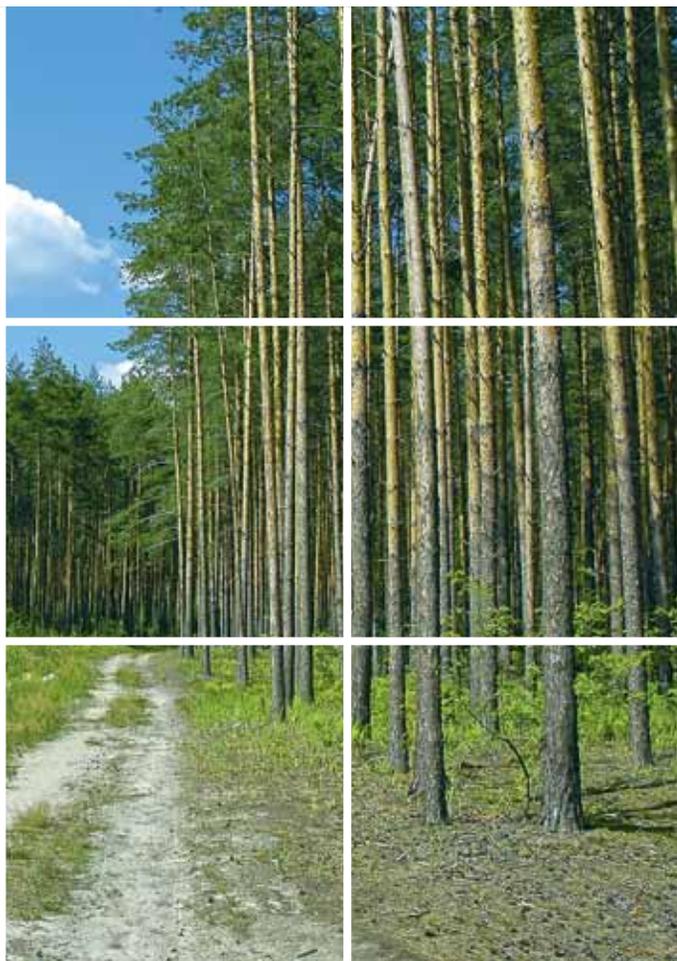
+7 (495)

777-02-72

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ:

www.masshtab.ru

«Неясно, зачем отменять категории земель вместо того, чтобы оптимизировать процедуру перевода. Отмена категорий потребует внесения изменений в данные Единого государственного реестра недвижимости и Государственного кадастра недвижимости за весь период с 2001 по 2012 год, а это огромная работа, мощный стресс для системы землепользования и регистрации прав на землю. То есть затраты на выполнение могут оказаться больше полезного эффекта от нововведений»



Загадка, почему среди начальных четырех дорожных карт оказалось «Совершенствование налогового администрирования». Мы по этому показателю и так на 64-м месте. Более того, с прошлого года Россия поднялась на восемь строчек в общем зачете – в основном благодаря улучшению налогового климата сразу на 30 пунктов (за счет упрощения определения суммы НДС и введения интернет-сервисов для оплаты налогов и сборов)

мое имущество и сделок с ним до семи рабочих дней.

Без внимания остаются «Открытие бизнеса» (101-е место), «Доступность кредитов» (104-е), «Защита инвесторов» (117-е): интересы нескольких крупных банков и их бенефициариев — святое.

Наконец, последний критерий — «Получение разрешения на строительство» и 178-е место. Может быть, это самый заметный параметр. В июле достоянием СМИ стало событие на встрече Дмитрия Медведева с бизнесменами в Горках, где обсуждалась дорожная карта. Владелец строительной компании «Баркли» Леонид Казинец упрекнул профильные ведомства в том, что в ходе согласования с ними из документа «исчезло порядка 60% инициатив», предложенных бизнес-сообществом.

Справедливости ради отметим, что одно из отвергнутых предложений рабочей группы — переход на уплату физическими лицами подоходного налога по месту регистрации, а не работы (что должно было бы заинтересовать местные власти Подмосковья в жилищном строительстве) — актуально только для Подмосковья и Ленинградской обла-

сти. Зато выворачивает наизнанку налоговую систему страны — нашу гордость в рейтинге, между прочим.

В соответствии с окончательной версией дорожной карты с 2015 года вводится уведомительный принцип получения разрешения на строительство: через 30 дней после уведомления госорганов компания начинает работы. Вместо обязательной сегодня экспертизы построенного объекта застройщики смогут его страховать. До конца этого года намечено принять закон об отмене категорий земель. К 2015 году местные власти должны подготовить планировку территорий всех городских округов и поселений, а к 2014 году — правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Сейчас необходимо пройти 51 процедуру согласования и потратить 423 дня на получение разрешения на строительство. Цель дорожной карты — сократить количество процедур до 11, а срок — до 56 дней, а также поднять Россию по этому критерию на 34-ю строчку.

Впрочем, профессиональное сообщество здесь не единодушно. «Неясно, зачем отменять категории земель как таковые, вместо того, чтобы оптими-



Рассрочка, ипотека
Площадь квартир
от 43 м² до 104 м²
Цена от 56 000 руб./м²
Киевское шоссе
32 км. от МКАД



зировать процедуру перевода, — задается вопросом заместитель руководителя юридического департамента девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов. — Отмена категорий потребует внесения изменений в данные Единого государственного реестра недвижимости и Государственного кадастра недвижимости за весь период с 2001 по 2012 год, а это огромная работа, мощный стресс для всей системы землепользования и регистрации прав на землю. То есть затраты на выполнение могут оказаться больше полезного эффекта от нововведений».

Эксперт согласен, что уведомительный порядок начала строительства исключит риски задержки выдачи разрешительной документации и судебных тяжб. Вместе с тем основные проблемы, как правило, возникают не на стадии выдачи разрешений, а на стадии согласования градостроительной документации (генпланов, ПЗЗ, планировочной документации). «Подчас у местных властей недостаточно средств для подготовки этих документов, не хвата-

ет качественных планировщиков. Для решения этой проблемы нужны системные решения», — заключает Василий Шарапов.

Пресс-секретарь президента Дмитрий Песков сравнил рейтинг Doing Business с танго, которое танцуют вдвоем государство и бизнес (кто бы спорил). И добавил, что к показателям этого рейтинга «надо относиться сдержанно»: «Там, безусловно, существуют большие допуски и большой элемент субъективизма, причем как в ситуациях, когда нам рейтинги понижают в разных областях, так и когда повышают».

И все же попробуем закончить на позитивной ноте. «Место России между Палау и Сальвадором выглядит непрезентабельно, — признает генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Тем не менее РФ обошла такие страны, как Аргентина, Босния, Бразилия, Индия, и приблизилась к Сербии и Хорватии, по двум показателям обошла и по одному сравнялась с Италией. Это, конечно, не предел мечты, но шансы есть». ДН

+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



ФОТОГАЛЕРЕЯ



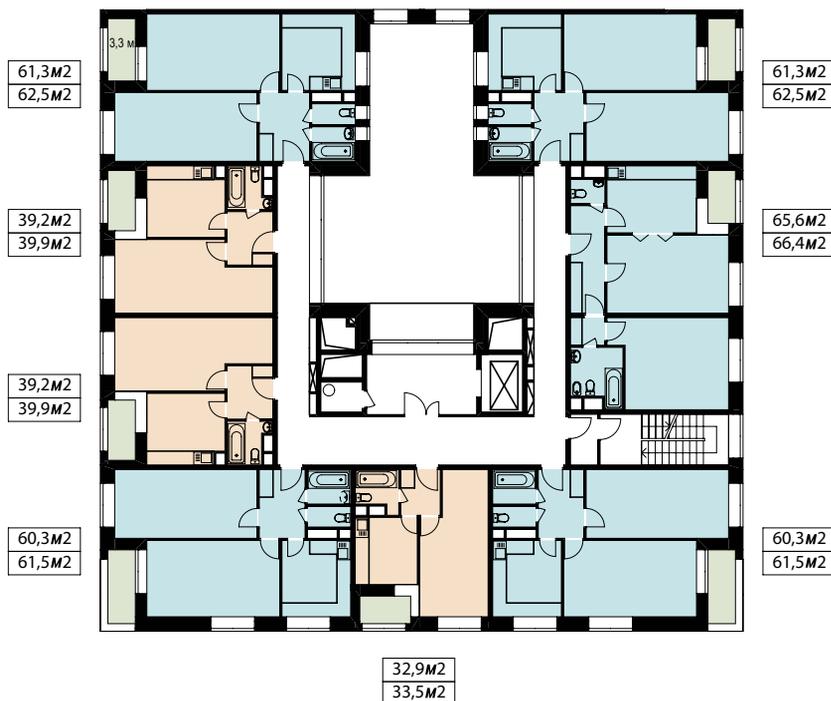
ЖК «Аквадели»

<http://www.akvareli.tekta.com>

О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс бизнес-класса «Аквадели» строится в Балашихе всего в 7 километрах от МКАД. Дом выгодно расположен в пешей доступности от центра города с удобными выездами на шоссе Энтузиастов и Щелковское шоссе. ЖК «Аквадели» отличают яркие фасады, оригинальная архитектура, тщательно продуманная планировка внутреннего пространства, современная инженерия и богатая инфраструктура. Жилой комплекс состоит из четырех корпусов переменной этажности (9-14-17 этажей). В доме представлены квартиры от 1 до 4 комнат площадью от 33 до 140 м². Во всех квартирах свободная планировка и панорамное остекление. На первых этажах откроются детский сад и начальная школа, что безусловно порадует семьи с маленькими детьми. Сдача первой очереди ЖК «Аквадели» – в конце 2012 года.

ПЛАНИРОВКИ



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

ЖК «Аквадели» отличается от всего, что уже было построено или сейчас строится в Балашихе. Индивидуальный проект от архитектурного бюро «Остоженка» – своеобразный знак качества, дающий гарантию, что дом будет соответствовать европей-

ским стандартам жилья. Вентилируемые фасады, собственная огороженная территория и двухуровневый подземный паркинг подтверждают уровень дома бизнес-класса, что нечасто можно встретить в Подмоскowie.

Отдельного внимания в этом жилом комплексе заслуживает внутренний двор площадью 7,2 га. Открытые площадки между корпусами соединены между собой галереями, проходящими прямо под жилыми секциями. Большая территория вместит детские и спортивные площадки, аллею для прогулок, зоны для тихого отдыха. При этом

автомобильные дороги предусмотрительно размещены по внешнему периметру комплекса, освобождая двор от машин. Сейчас проект находится в уникальной стадии. Тех, кто планирует переехать в новое жилье в ближайшее время, заинтересует первая очередь «Аквадели». Строительство 2-го и 3-го корпусов практически завершено, сдача дома запланирована на конец 2012 года. Вместе с тем летом началось строительство второй очереди. Цены на квартиры в корпусах 1 и 4 в данный момент минимальны. Сдача второй очереди – в III кв. 2014 года.

ЖК «АКВАРЕЛИ»

www.akvareli.tekta.com



ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Акваполи» расположен в Центральном микрорайоне города Балашиха. Яркий, необычный жилой комплекс соответствует динамичному развитию района, а активное цветное решение фасадов раскрасит город новыми красками. К услугам жителей ЖК «Акваполи» – сложившаяся социальная инфраструктура Балашихи, которая включает детские сады, школы, несколько крупных вузов. В городе функционирует Парк культуры и отдыха, художественно-культурные клубы, детские школы искусств, библиотеки и кинотеатры. Для любителей спорта доступны горнолыжный комплекс «Лисья гора», ледовый дворец «Балашиха Арена», несколько спортивно-оздоровительных комплексов и бассейнов.

Кроме того, в жилом комплексе есть собственная инфраструктура шаговой доступности, способная удовлетворить запросы каждого из жильцов дома. На первых этажах «Акваполи» размещены супермаркет, магазины, аптеки, центр здоровья и красоты, кафе и отделен

ние банка. Специально для юных новоселов уже в первой очереди жилого комплекса откроются детский сад на 120 мест и начальная школа на 100 мест.

Внутренний двор площадью 7,2 га оборудован всем необходимым для комфортной жизни. Ландшафтный дизайн объединит в единое гармоничное пространство несколько детских и спортивных площадок с безопасным покрытием, зоны отдыха и зеленые аллеи. Продуманная система транспортного движения освобождает внутренний двор от автомобилей, гарантируя спокойствие и безопасность внутреннего двора. Для полной гарантии безопасности в доме предусмотрена комплексная система охраны и контроля доступа. Современные инженерные системы от лучших поставщиков России и Европы гарантируют надежную работу всей инженерной инфраструктуры жилого комплекса. В «Акваполи» каждая деталь создает атмосферу домашнего уюта, полной безопасности и семейного благополучия.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Продажа квартир ведется в строгом соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ, защищающим права покупателя и регламентирующим действия застройщика.

Договор регистрируется в регистрационной палате г. Балашиха. Оформление договора долевого участия – бесплатно.

Жилой комплекс «Акваполи» аккредитован в нескольких крупнейших банках страны: «Сбербанк», «Уралсиб», «Возрождение», «ВТБ-24» и др. Вы можете выбрать оптимальные условия ипотечного кредитования для покупки квартиры, а также коммерческих помещений и машиномест.

В конце 2012 года действуют специальные акции и особые скидки от застройщика и банков-партнеров.

Открыты продажи квартир во второй очереди – действуют минимальные цены.

Объект	ЖК «Акваполи»
Адрес	Московская область, г. Балашиха, мкр. Центр
Срок ГК	I очередь – IV кв. 2012 года. II очередь – III кв. 2014 года
Начало монтажа	IV кв. 2010 года
Состояние монтажа	I очередь – фасадные работы. II очередь – котлован
Этажность	Переменная этажность 9-14-17
Проект	Индивидуальный проект от архитектурного бюро «Остоженка»
Общая площадь квартир	166 тыс. м ²
Количество комнат в квартирах	1, 2, 3, 4, свободная планировка и панорамное остекление
Особенности проекта	Внутренний двор площадью 7,2 га оборудован детскими и спортивными площадками, зонами отдыха, прогулочными аллеями. Прямо на территории ЖК – детский сад и начальная школа



ТЕКТА GROUP
www.tekta.com
+7 (495) 797-49-49

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



ФОТОГАЛЕРЕЯ



Мкр. «Бутово Парк 2»

<http://www.but-park.ru/butovo2/>

О ПРОЕКТЕ

- Своим новым проектом ГК «МОРТОН» продолжает комплексное развитие территорий Ленинского района на юге от Москвы, где у компании реализуется целый ряд крупных проектов общей площадью более 1,2 млн м².
- Успешность проекту обеспечивает хорошее местоположение и максимальная близость уже реализованного масштабного проекта «Бутово Парк» – современного жилого микрорайона с площадью жилья более 370 тыс. м² и со всей необходимой инфраструктурой для комфортного проживания и отдыха.
- Микрорайон «Бутово Парк 2» расположен на площади 22 га. На участке разместятся 15 корпусов переменной этажности (9-25) популярных серий П-44 Т, КОПЭ, П-3 М, 111 М, площадь жилья в них составит около 200 тыс. м².

ПЛАНИРОВКИ



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Высокую надежность инвестиций в микрорайон «Бутово Парк 2» обеспечивает значительный опыт девелопера в развитии масштабных проектов комплексной застройки, а также крупный портфель

уже реализованных объектов. Проект отличается крайне выгодное ценовое предложение – цены за 1 м² по аналогичным позициям в соседнем московском районе Южное Бутово в среднем выше цен «Бутово Парк 2» в 1,5 раза. К важнейшим преимуществам проекта можно отнести то, что в обозримой перспективе «МОРТОН» предполагает освоение соседних территорий с широким развитием инфраструктуры. В районе «Бутово Парк 2» будет развит полноценный кластер жилых комплексов со всеми необходимыми объектами инфраструктуры. При этом транс-

портная доступность микрорайона будет улучшаться в ближайшее время: власти уже сегодня приступили к реализации комплексной программы развития транспортной инфраструктуры юга Подмосковья. Идет реконструкция уже существующих вылетных магистралей, в том числе и Варшавского шоссе.

И наконец, нельзя не упомянуть крайне благоприятный экологический фон – «Бутово Парк 2» расположен в непосредственной близости от Бутовского лесопарка, занимающего обширные территории Ленинского района Московской области.

МИКРОРАЙОН «БУТОВО ПАРК 2»

www.but-park.ru/butovo2



ИНФРАСТРУКТУРА

В рамках комплексного развития территорий осуществляется поэтапный ввод объектов инфраструктуры в микрорайонах «Бутово Парк» и «Бутово Парк 2». К моменту заселения микрорайона «Бутово Парк 2» его жителям уже будет доступна развитая действующая инфраструктура проекта «Бутово Парк». В числе объектов социального значения – детский сад на 130 мест, рассчитанный на 7 групп детей, включая ясельную, и уникальный учебно-воспитательный комплекс с размещением на одной территории школы на 275 учащихся и детского сада на 95 человек. Учебно-воспитательный комплекс площадью 13,8 тыс. м² со школой и детским садом строится по индивидуальному проекту. Здесь будет создана основная зона с размещением на ней школы и детского сада; игровая зона с детскими площадками, площадками для игр и отдыха; физкультурно-спортивная зона, разделенная для садика и школы; учебно-опытная зона и хозяйственная зона. В детском саду каждая возрастная группа будет размещена изолированно от других групп, а в школе начальные классы отделены

от средних и старших классов. Микрорайон «Бутово Парк 2» также будет обеспечен насыщенной инфраструктурой: на территории предполагается строительство собственной школы и детского сада. Торгово-бытовая инфраструктура будет представлена большим многофункциональным центром, удобно расположенным на въезде в микрорайон со стороны Варшавского шоссе, а также предприятиями сервиса и торговли на нижних этажах жилых корпусов. Благодаря местоположению большинство квартир обладают отличными видовыми характеристиками. Из окон открывается панорама окрестных лесов и озера на реке Гвоздынке. На территории спроектированы паркинги, прогулочные зоны, будет проведено комплексное благоустройство и озеленение.

Транспортное сообщение из Москвы:

- от м. «Бульвар Дм. Донского» (от «Спортмастера»): автобусы № 108, 249, 407; маршрутные такси № 729 м, 548, 760 м, 422, 885, 761 м, 407, 516, 868, 507, 530, 406, 520, 417, 410 до остановки «Варшавское шоссе, 261».

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Оформление бесплатно!

Возможность получения ипотечных кредитов в крупнейших российских банках:

- Процентные ставки в рублях и в валюте
- Снижение процентных ставок после оформления права собственности
- Возможность учета разных форм дохода
- Возраст заемщиков – от 18 до 75 лет
- Кредит под залог приобретаемой недвижимости
- Первоначальный взнос – от 10% стоимости квартиры
- Максимальная сумма кредита – 90% стоимости квартиры
- Досрочное погашение без штрафных санкций
- Возможность получения кредита как с поручительством, так и без него
- Сокращенные сроки рассмотрения заявки в банках

**Цена: от 63 тыс. руб.
за 1 м²**

Метро	«Бульвар Дм. Донского» / «Улица Старокачаловская»
Объект	Микрорайон «Бутово Парк 2»
Адрес	Московская область, Ленинский муниципальный район
Срок ГК	III кв. 2013 года
Начало монтажа	I кв. 2012 года
Состояние монтажа	общестроительные работы
Этажность	9–25
Проект	П-44Т, КОПЭ, П-3М, 111М
Общая площадь квартир	200 тыс. м ²
Количество комнат в квартирах	1, 2, 3
Особенности проекта	без отделки



МОРТОН

+7 (495) 921-22-21

www.morton.ru



ВЗЯТЬ ВЫСОТУ ПО СТАРОМУ МЕТОДУ

АВТОР: Марина АЛАЗНЕЛИ

Высотные здания стали визитными карточками разных городов мира. Страны, построившие небоскребы, являются новаторами в области архитектуры и инженерного дела. Россия пока отстает от лидеров высотного строительства, хотя все слышнее голоса тех, кто считает комплекс «Москва-Сити» одним из лучших деловых центров. А человечество продолжает завоевывать новые высоты.

О бщеизвестно, что тон высотному строительству задали в конце XIX столетия США. Первые высотные сооружения в Европе появились только в 1950–1960-х годах. В XXI веке в погоню за высотой и сложностью зданий включились страны Юго-Восточной Азии и Персидского залива. Однако, если верить историкам, первые высотки были воздвигнуты еще до нашей эры. Для того чтобы описать историю человечества, нужны времен-

ные ориентиры, которые отмечали бы скачок в развитии цивилизации. В Древнем мире такими историческими вехами служили семь чудес света. До наших дней они почти не сохранились, но память о них осталась, и, пока человечество живет, оно создает новые шедевры инженерной и архитектурной мысли.

В наше урбанистическое время подобными «маяками» принято считать монолитные сооружения. Монолитное строительство зарекомендовало себя



с лучшей стороны, и, несомненно, у этой технологии большое будущее. С переменным успехом она пробивала себе путь в России и сейчас активно применяется в многоэтажном строительстве.

Распространено мнение, что монолитное домостроение — новое слово в возведении зданий, а начало использования этой технологии приходится на 90-е годы XX века. Но это не так. Как все начиналось? Самый ранний и известный пример сооружения с использованием монолитного метода датируется 118–120 годами н. э. В Риме сохранился замечательный памятник эпохи императора Адриана — храм всех богов — Пантеон (зодчий Аполлодор), значение которого в истории искусства огромно. Он стал примером новаторского подхода, намного опередив свое время.

Римляне первыми начали применять в строительстве бетон. Из нового материала сооружались крупные монолит-

ные конструкции, способные перекрывать широкие пролеты, — так в римской архитектуре появились купола и своды. Строительная конструкция благодаря монолитной технологии обрела эстетику.

А что же Россия? В начале XX века при поиске новых форм были открыты новые возможности бетона — традиционная эстетика архитектурной композиции заменилась эстетикой конструктивизма. Бетон, а затем и железобетон с использованием деревянной опалубки давали простор для фантазии: архитектор мог творить здания как скульптуру, «лепить» ранее невиданные формы.

Передовые технологии пришли в Россию еще в XIX веке благодаря строительству храмов и дворцов. В 1802 году армированный монолитный бетон использовался при устройстве перекрытий дворца в Царском Селе (ныне г. Пушкин). В 1980-х годах в Санкт-Петербурге построили ряд зданий, в том числе здание Госбанка (наб. реки

Применение монолитного железобетона в зданиях до 70 этажей позволяет повысить их жесткость, обеспечить огнестойкость конструкций, гарантирует устойчивость, содействует быстрому затуханию колебаний





В России в начале XX века при поиске новых форм были открыты новые возможности бетона – традиционная эстетика архитектурной композиции заменилась эстетикой конструктивизма

Фонтанки, 70–72), стены и перекрытия которых были выполнены из монолитного железобетона. В это же время были возведены монолитные своды ткацкой фабрики на реутовских мануфактурах (г. Реутов, ул. Победы), а несколько позже — переходные мостики, бассейн и сводчатые конструкции здания ГУМа.

Начиная с конца 1920-х годов в строительную практику внедряются различные монолитные конструкции: оболочка, купола, шатры и т. д. Так, в Москве были построены Центральный телеграф (ул. Тверская, 7), дом «Известий» на Пушкинской площади, здания министерств легкой промышленности и земледелия (ул. Садовая-Спасская, 11/1), в Ленинграде — Дом Советов (Московский проспект, 212).

Универсальность монолитного строительства позволяла изменять привычные формы, создавая новый архитектурный облик страны.

После того как в 1930-е годы столица лишилась большей части церквей и колоколен, перед архитекторами встала задача создать систему новых отправных точек, связанных с историческим центром. В то время уже стало очевид-

но, что Москва вскоре обзаведется своим метрополитеном. Западный опыт строительства подземки и небоскребов был насущно необходим.

Тщательно изучив метрополитены Нью-Йорка и Парижа, а также небоскребы Чикаго и Нью-Йорка, последователи могли создавать более совершенные сооружения. Использование монолитного бетона сделало реальным проектирование футляров пилонных станций (столбы большого сечения, которые служат опорой сводчатых или прямых перекрытий) в зависимости от архитектурного замысла. Самый яркий пример — трехзальная станция «Красные ворота». В итоге советское метро в архитектурном смысле превзошло западные аналоги.

В 1947 году было решено возвести небоскребы, ни в чем не уступающие американским образцам, а в идеале их превосходящие (задача едва ли не сходная с той, что была поставлена императором Адрианом при строительстве Пантеона).

До этого момента в Москве отсутствовала практика возведения сооружений выше 10 этажей. Приходилось параллельно строить и проектировать

Насоздание асимметричного небоскреба «Аль-Хамра Фирдаус» (Al Hamra Firdous Tower) в Кувейте (412 м) понадобилось

500 тыс. тонн цемента



WELLTONPARK
НОВАЯ СХОДНЯ



2011 год



2011 год

ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ
 КОМПЛЕКС
 БИЗНЕС-КЛАССА
 В ПОДМОСКОВЬЕ



► Московская область,
 Солнечногорский район,
 дер. Подолино,
 микрорайон Велтон парк

ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА
 СДАНА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ!



ВРЕМЯ WELLTON!

ИПОТЕКА ЗА ЧАС!

10,9%
 годовых

**Квартиры
 с отделкой!**



Исключительные права на товарный знак принадлежат Концерну ООО «ПСФ «КРОСТ». Лицензия № МСЛ 047620
 Wellton Park Новая Сходня – ООО «ПОДОЛИНО». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: www.krost-realty.ru
 Ипотека предоставляется ОАО ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК, генеральная лицензия на осуществление банковских операций 1971 – 15.04.2011.



www.krost-realty.ru

(495) 795-0-888



В 1802 году армированный монолитный бетон использовался при устройстве перекрытий дворца в Царском Селе (ныне г. Пушкин). В 1980-х годах в Санкт-Петербурге построили ряд зданий, в том числе здание Госбанка (наб. реки Фонтанки, 70-72), стены и перекрытия которых были выполнены из монолитного железобетона. В это же время были возведены монолитные своды ткацкой фабрики на реутовских мануфактурах (г. Реутов, ул. Победы), а несколько позже – переходные мостики, бассейн и сводчатые конструкции здания ГУМа

Римляне первыми начали применять в строительстве бетон. Из нового материала сооружались конструкции, способные перекрывать широкие пролеты, – так в римской архитектуре появились купола и своды

высотки. Нужно было также учитывать сложную геологию московских грунтов. Поэтому при всей схожести наших высоток с американскими небоскребами они значительно ниже своих прототипов.

Все «семь сестер» заложили в один день, 7 сентября 1947 года — в день 800-летия Москвы: здание МГУ на Воробьевых горах (310 м, имеет сходство с фасадом правительственного здания на Манхэттене — Manhattan Municipal Building); гостиницу «Украина» (200 м); жилой дом на Кудринской площади (156 м, напоминает кливлендский небоскреб Terminal Tower); жилой дом на Котельнической набережной (176 м); административно-жилое здание на площади Красных Ворот (138 м); здание Министерства иностранных дел (172 м, прослеживается сходство с Woolworth

Building на Манхэттене) и гостиницу «Ленинградская» (136 м, аналог здания суда на Манхэттене United States Courthouse).

«Сталинские» высотки были призваны стать символом мощи и негибимости воли государства, символизировать победу над фашизмом. Также было важно подчеркнуть, что советская Россия по силе архитектурной мысли и технологиям не уступает США и Европе. Никто не сомневается, что создателям удалось этого достичь, и здания той эпохи для нас являются исторически равнозначными кремлевским стенам.

Перспективы монолитного строительства в нашей стране и за рубежом тесным образом связаны с преимуществами самой технологии. Мировая статистика свидетельствует: во многих раз-



ГАЗПРОМБАНК



Вместе с **ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**
мы предложим Вам **КРЕДИТНУЮ КАРТУ**.
Чтобы Ваш новый дом стал уютным.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01

www.gazprombank.ru



После того как в 1930-е годы столица лишилась большей части церквей и колоколен, перед архитекторами встала задача создать систему новых отправных точек, связанных с историческим центром

витых странах монолитное домостроение занимает ведущее место.

По аналитическим данным группы компаний «СВЕЗА», в США, Китае, ряде стран Европы доля монолитного строительства в высотном домостроении превышает 50%. Наиболее широко распространено возведение монолитных зданий в странах Востока. В Пекине около 85% зданий строится с использованием именно этой технологии. За рубежом накоплен значительный опыт монолитного строительства различных сооружений — не только высотных, но и малоэтажных. Например, в Америке, которую принято считать малоэтажной, наряду с каркасным строительством успешно развивается строительство монолитных кондоминиумов.

В США существует уже более 100 небоскребов с монолитной несущей конструкцией, бетон уверенно вытесняет сталь из этой области применения. Бетон широко распространен в Европе, ему отдают предпочтение страны Юго-Восточной Азии и Персидского залива. Применение монолитного железобетона в зданиях высотой до 70 этажей позволяет повысить их жесткость, обес-

печить огнестойкость конструкций, гарантирует большую устойчивость, способствует быстрому затуханию колебаний и помогает реализовать самые смелые архитектурные замыслы.

Без этих технологий нельзя было бы возвести самые высокие здания в мире, такие как башня «Бурдж-Халифа» (Burj Khalifa) высотой 828 м в Дубае (ОАЭ), башня «Тайбэй 101» (Taipei 101) высотой 509 м (Тайвань), башня «Уиллис-Тауэр» (Willis Tower) высотой 527 м (США). К этому же списку стоит причислить и асимметричный небоскреб «Аль-Хамра Фирдаус» (Al Hamra Firdous Tower) в Кувейте (412 м), который отличается сложной формой. На его создание понадобилось 500 тыс. т цемента.

И ведь это только начало настоящих гонок по вертикали. В стадии активной разработки находятся проекты по возведению зданий, высота которых приближается к 1 км. Многим эти проекты до сих пор кажутся фантастическими. Однако стремительное развитие строительных технологий уже в ближайшие несколько лет заставит даже самых завзятых скептиков поверить в реальность их воплощения. 



НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м²

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
- 4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru



Новостройка с готовой кухней

Покупка квартиры в новостройке — радостное событие для любого человека. Каждому хочется сразу переехать в новое жилище, но сделать это непросто. Несмотря на то что современные дома часто сдаются с отделкой, хлопот у новоселов много. Сначала предстоит пройти приятный, но длительный этап разработки интерьера, подбора мебели и бытовой техники. Облегчит этот процесс приобретение квартиры со встроенной кухней.

Меблированные квартиры в новых домах давно стали привычными в Европе и США. Уютное и комфортное жилье, интерьер которого создавался при участии дизайнеров, пользуется за рубежом заслуженной популярностью. Удобство заключается в том, что в такую квартиру можно въехать сразу же после покупки.

Для российского рынка новостроек такой продукт пока в диковинку. Во-первых, многие по старинке предпочитают заниматься отделкой квартиры самостоятельно, во-вторых, опасаются переплатить за мебель, да и не слишком доверяют ее качеству. Компромиссом в этом вопросе стал уникальный продукт, который разработала Группа Компаний ПИК, один

из ведущих девелоперов масштабных жилых проектов в Москве, Московской области и регионах России. Клиентам компании, покупающим квартиру в новостройке, предлагается уже оборудованная и обустроенная кухня, причем совершенно бесплатно.

Многообещающий пилотный проект компании стартовал в одном из корпусов ЖК «Новокуркино» в подмосковных Химках. В рамках акции «Кухня плюс» реализуются квартиры, включающие эксклюзивный встроенный кухонный гарнитур. Специальное предложение разработано Группой Компаний ПИК совместно с крупнейшим белорусским производителем корпусной мебели — компанией «ЗОВ». Для удобства будущих



жильцов дизайнеры мебельной фирмы заранее создают несколько стилистических вариантов кухонь, адаптированных под конкретную планировку квартиры.

Готовые качественные решения значительно облегчают жизнь новоселу, для которого переезд нередко становится серьезным испытанием. Тем более именно кухне в квартире отводится особое место. Здесь не только готовится пища, отмечаются семейные праздники, но и обсуждаются важные вопросы, принимаются серьезные решения.

Данный проект компания реализует в рамках программы «ПИК_2.0. ВАЖНО ВСЁ!», которая направлена на всестороннее улучшение качества возводимых жилых микрорайонов. Цель программы — сделать жизнь новоселов комфортной, в полной мере оправдать их ожидания и даже превзойти их. Для этого эксперты Группы Компаний ПИК постоянно изучают мнения и нужды потребителей, а также исследуют новые тренды на рынке жилой недвижимости.

Опросы, проведенные специалистами компании, показали, что среди потенциальных покупателей есть довольно высокая потребность в мебелированной квартире. Сегодня такой

прогрессивный подход в сегменте экономкласса применяют немногие девелоперы. В Группе Компаний ПИК не сомневаются, что квартиры не только с ремонтом, но и с готовой кухней завоевывают популярность, приобретая все больше благодарных покупателей. Готовые кухни, которые отличает стильный дизайн, высокое качество и удобство использования, позволяют по достоинству оценить преимущества частично мебелированного жилья. Компания с удовольствием продолжит развивать это направление, следуя мировым стандартам.

Переезд в новую квартиру — масштабное событие, требующее много сил, времени и финансовых вложений, причем зачастую достаточно весомых и труднопрогнозируемых. Именно так представляют себе этот долгожданный, но пугающий процесс большинство покупателей новостроек в столице. Однако Группа Компаний ПИК успешно доказывает своим клиентам, что новоселье может проходить легко и приятно, потому что опытный застройщик, на счету которого уже более 12 млн м² построенной жилой недвижимости, прекрасно понимает, что для будущих жильцов нет мелочей и важно всё. 

Квартиры с обустроенной кухней завоевывают популярность, приобретая все больше благодарных покупателей. Готовые кухни позволяют по достоинству оценить преимущества частично мебелированного жилья



ВАЖНО ВСЁ!



СРУБИТЬ КАПУСТУ ЗА СЧЕТ ЗЕЛЕННЫХ ГРЯДОК

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Девелопер, который занимается озеленением территории жилых комплексов, не только улучшает экологию и демонстрирует при этом хороший вкус и свое видение прекрасного. Сегодня ландшафтный дизайн – необходимый фактор успешной реализации проекта. Вот почему большинство девелоперов вкладывают немало сил и средств в его создание.

Продвижению ландшафтного дизайна в массы помог кризис. Именно он заставил девелоперов считаться с желаниями покупателей. А они все как один хотели видеть рядом со своими домами облагороженную территорию. Понятно, что само по себе наличие в комплексе ландшафтного дизайна не способно стать основным мотивом для покупки недвижимости или отказа от нее, но при прочих равных покупатель наверняка выберет дом с благоустроенным двором.

Однако в борьбе за покупателя важно не перестараться и не переборщить с ландшафтными изысками: они могут не привлечь, а наоборот, отпугнуть поку-

пателей, которые вряд ли будут рады переплачивать за содержание чрезмерной дворовой красоты. Впрочем, оказывается, и этот принцип актуален не всегда — для каждого сегмента свои правила.

Генеральный директор ГК «Мос-РегионСтрой» Людмила Герасимова считает, что ландшафтный дизайн должен соответствовать классности жилого комплекса. В сегментах эконом- и комфорт-класса необходим минимум — дорогое ландшафтное благоустройство совершенно не нужно, поскольку увеличит ежемесячные эксплуатационные платежи жителей. В элитном сегменте и в бизнес-классе, напротив, подразумевается, что ландшафтный дизайн до-



рогой, он выполнен профессиональным архитектурным бюро или известной студией ландшафтного дизайна. Покупатели дорогих квартир предпочитают жить на красивой и ухоженной территории, а увеличение эксплуатационных платежей для них несущественно.

Помимо классности жилья имеет значение и характер проекта: простор для ландшафтного дизайна предоставляет комплексная застройка — пространства достаточно, чтобы вместить все элементы ландшафтного благоустройства. В проектах точечной застройки не всегда реально соорудить даже площадку для выгула собак или спортивную площадку: границы земельного участка заканчиваются чуть ли не у стен дома.

Однако не только застройщик решает вопрос, будет ли облагорожена территория. В первую очередь требования по благоустройству определяют городские структуры: Москомархитектура, Департамент природопользования и охраны окружающей среды, санэпидемстанция округа и другие организации, которые участвуют в согласовании проекта.

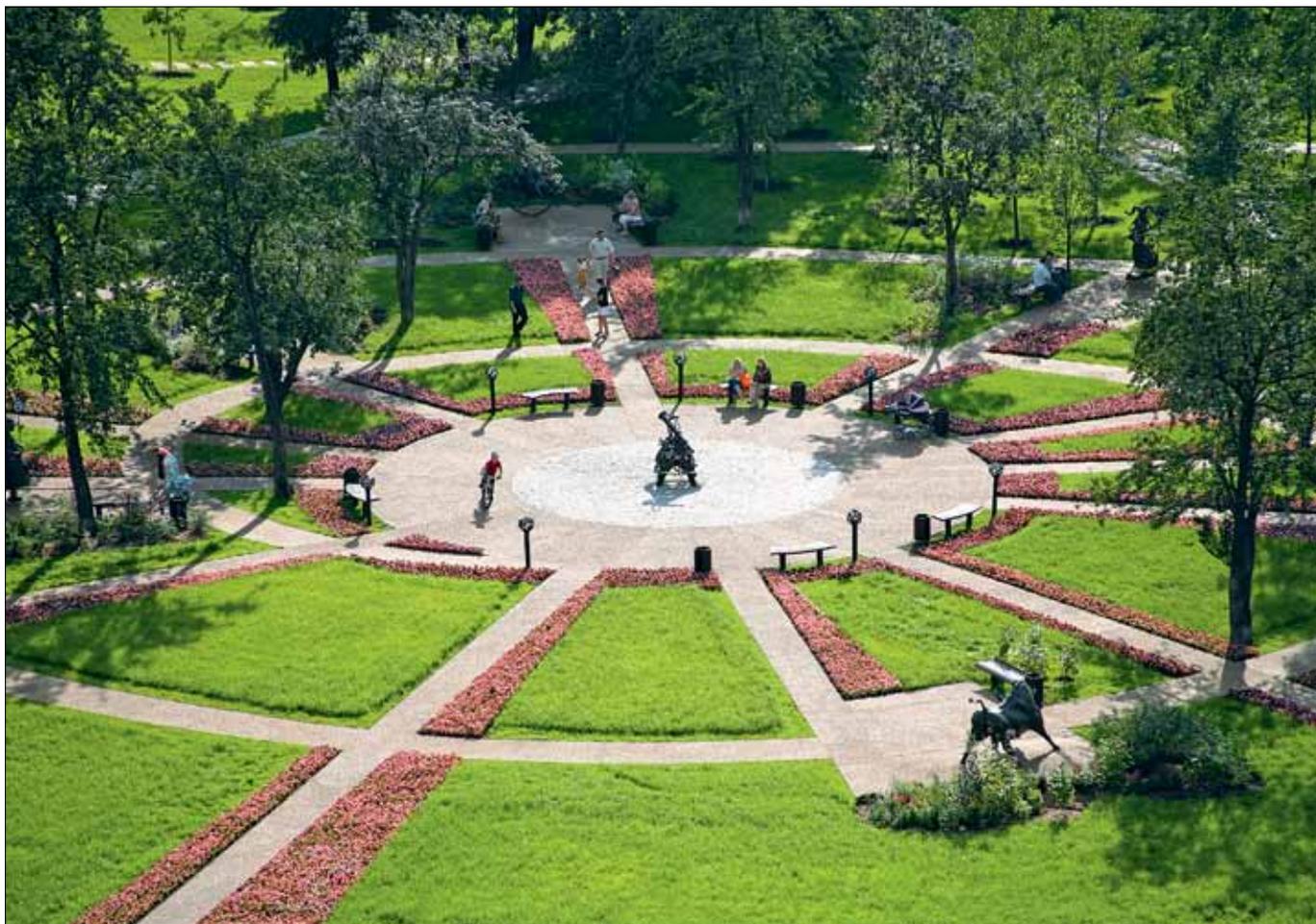
В каждом конкретном случае объем работ по благоустройству рассчиты-

вается исходя из особенностей территории, обеспеченности проживающих на ней людей зелеными насаждениями, детскими игровыми площадками, местами для отдыха и досуга. Поэтому и минимальные требования к обустройству прилегающей к жилому комплексу площади значительно отличаются. И только после того как застройщик, говоря спортивным языком, откатал обязательную программу, он может приступать к произвольной. И вот здесь уже начинается игра по правилам рынка.

По мнению Людмилы Герасимовой, в сегменте экономкласса ландшафтное благоустройство должно включать как минимум три основных элемента: разбивку газонов, оборудование детских площадок, установку скамеек для отдыха взрослых. В сегменте комфорт-класса к необходимому минимуму прибавляются спортивная площадка, цветники и живые изгороди.

«На практике девелоперы часто идут дальше, чем того требуют нормы благоустройства. Например, ландшафтное благоустройство в жилых комплексах «Лесной городок» в Балашихе, «Солнцево Парк» в Ленинском районе

«Каждый квартал, расположенный в соответствующей стороне света, будет символизировать определенное время года: восточный – весну, южный – лето, западный – осень, а северный – зиму»



Простор для ландшафтного дизайна предоставляет комплексная застройка – пространства достаточно, чтобы вместить все элементы ландшафтного благоустройства

Объем работ по благоустройству рассчитывается исходя из особенностей территории, обеспеченности проживающих на ней людей зелеными насаждениями, детскими площадками, местами для отдыха и досуга

включает разбивку газонов и цветников, высадку деревьев и кустарников, детскую площадку и зоны для отдыха взрослых, в ЖК «Жемчужина Виктории» помимо этого есть специальная огороженная площадка для выгула собак», — рассказывает эксперт.

Генеральный директор «МИЦ–Девелопмент» Сергей Хорошков в качестве примера грамотного дворового благоустройства приводит проекты своей компании: «В рамках реализации жилых проектов ГК «МИЦ» соблюдаются все требования, предъявляемые градостроительными нормами к благоустройству придомовой территории. В некоторых проектах компания выходит за рамки стандартных требований. Так, например, в проекте ЖК «Татьянин Парк» по всей территории с юга на север будет прохо-

дить центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м, запланирована 900-метровая велосипедная дорожка. Для активного отдыха жителей комплекса будет оборудована беговая дорожка и скейт-парк для катаний на роликах, скейтбордах и спортивных велосипедах».

Но как бы ни старались произвести впечатление девелоперы массового сегмента, благоустройство в их комплексах вряд ли выдержит сравнение с ландшафтным дизайном в элитных проектах и проектах бизнес-класса. Кроме газонов, дорожек и зон отдыха в последних обязательны деревья и кустарники, цветники, мощеные пешеходные дорожки, красивая вечерняя и ночная подсветка, скульптуры, ротонды и т.д. Если пространство позволяет, в элитных жи-



лых комплексах разбивают парк, оборудуют искусственный водоем или делают фонтан.

Впрочем, сопоставлять ландшафтное благоустройство в бюджетном сегменте и элитном априори некорректно. В проектах экономкласса благоустройство прилегающей к дому территории носит функциональный характер и основывается скорее на экономической эффективности, а не на моде. Ландшафтный дизайн не играет значимой роли при продвижении: во всех проектах он более или менее одинаковый, и покупатели примерно представляют, чего следует ждать от дизайнера придомовой территории недорогого дома. Конечно, в рекламных буклетах застройщик не забудет упомянуть про озеленение и детские площадки, но главными будут другие критерии: доступная цена, хорошая транспортная доступность, развитая инфраструктура и т.д. То есть красота двора является важной, но далеко не основной составляющей проекта.

А вот в элитном сегменте и в бизнес-классе значение ландшафтного дизайна при продвижении объекта сильно возрастает. Дизайн и благоустройство особенно востребованы потребителями и играют достаточно серьезную роль при выборе объекта. Покупатели квартир в элитных комплексах готовы платить за ландшафтные изыски, а девелоперы хотят и стараются им угодить.

Подтверждает это и тот факт, что оригинальный ландшафтный дизайн в дорогих проектах порой становится основой для раскрутки объекта. Так, в жилом комплексе Knightsbridge Private Park наличие частного парка вошло в название, проект успешно продвигается за счет того,



Санкт-Петербург

16-18 ноября 2012

1-3 марта 2013

ЛЕНЭКСПО

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор

ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»

Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

Официальное издание

«Путеводитель по рынку недвижимости»

В сегментах эконом- и комфорт-класса необходим минимум – дорогое ландшафтное благоустройство совершенно не нужно, поскольку увеличит ежемесячные эксплуатационные платежи жителей. В элитном сегменте и в бизнес-классе, напротив, подразумевается, что ландшафтный дизайн дорогой, он выполнен профессиональным архитектурным бюро или известной студией ландшафтного дизайна. Покупатели дорогих квартир предпочитают жить на красивой и ухоженной территории, а увеличение эксплуатационных платежей для них несущественно



что пока это единственный комплекс с частным парком. По такому же принципу строится рекламная кампания проекта ЖК «Садовые кварталы»: его позиционирование базируется на особенностях ландшафта.

Вот что рассказывает об особенностях этого проекта заместитель генерального директора по недвижимости «Садовых кварталов» Екатерина Батынкова: «В нашем проекте озеленение было продумано и разработано еще на этапе составления дизайна жилого комплекса. Изначально мы не только заложили необходимый грунт, предусмотрели многометровые воронки для посадки крупномерных деревьев и проанализировали существующие и будущие системы коммуникаций, но и продумали тематическое озеленение внутренних дворов четырех кварталов клубных домов, из которых состоит комплекс.

В каждом из дворов будут свои ландшафтные композиции, соеди-

няющие образы четырех сторон света и времен года. Каждый квартал, расположенный в соответствующей стороне света, будет символизировать определенное время года: восточный — весну, южный — лето, западный — осень, а северный — зиму. Соответствие образам будет достигаться за счет использования доминирующих пород деревьев. Например, во дворе северного квартала основной породой будет сосна, в южном — береза, в западном — клен, а в восточном — каштан».

Интересно, что при этом независимо от своего расположения каждый двор сохранит привлекательность за счет использования дополнительных растений: разнообразных цветов и кустарников, декоративных деревьев, которые составят неповторимые цветовые акценты в любой сезон года. Всего будет высажено более 600 крупномерных деревьев и около 5 тыс. кустарников. Более того, на территории комплекса создастся парк с прудом, которые до начала XIX века олицетворяли московский район Хамовники. И хотя парк не предполагает какого-то смыслового арт-ландшафта, как, допустим, парк Кварк-





Новый квартал в ЖК «Дубровка»

Новый квартал в ЖК «Дубровка» — это уникальный проект, совмещающий городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка. На территории 54 га парковую зону образуют бережно сохраненные березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные, есть зоопарк. Безопасность в поселке обеспечивается круглосуточным патрулированием и видеонаблюдением, действует пропускной режим.

В рамках реализации мультиформатного проекта рядом с таунхаус-сектором развернуто монолитное строительство. Полнофункциональный фитнес-центр с бассейном и 7- и 8-этажные дома с эксплуатируемой кровлей и панорамным остеклением сформируют новый квартал в уже сложившемся поселке.

Квартиры в «Дубровке» строятся по самым современным технологиям. Лифты от всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp, котельные, позволяющие жильцу самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, двухкамерные стеклопакеты, прочные металлические двери с декоративной отделкой — это лишь некоторые инновационные решения проекта.

Площадь квартир от 55 до 180 м². Квартиры можно приобрести в беспроцентную рассрочку или ипотеку, предусмотрена гибкая система скидок.

жилой комплекс
ДУБРОВКА

Адрес: 5-й км Калужского шоссе

Тел.: +7 (495) 720-93-93

Web: www.dubrovka.info

ЦЕНА: от застройщика



Вот уже несколько лет на Западе чрезвычайно популярны сады на крышах и городские огороды. Города Великобритании, Германии и США охватила настоящая огородная лихорадка. Именитые персоны и простые горожане с гордостью и удовольствием проводят свободное время на огородах, собственноручно выращивая овощи и ягоды. Даже жена американского президента Мишель Обама не упускает возможности повозиться с грядками, разбитыми прямо у стен Белого дома

Уок Чарльза Дженкса в Шотландии или сад Петера Цумтора в Швейцарии, он максимально приближен к естественному ландшафту с подчеркнутой природностью.

Мода на парки и сады, имитирующие старину и романтическую запущен-

Великобритании, Германии и США охватила настоящая огородная лихорадка. Именитые персоны и простые горожане с гордостью и удовольствием проводят свободное время на огородах, собственноручно выращивая овощи и ягоды. Даже жена американского президента

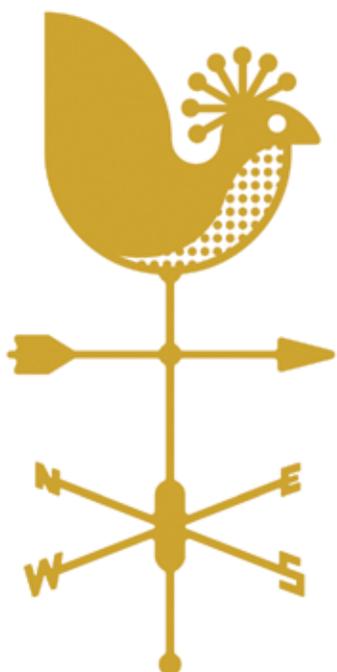
В борьбе за покупателя важно не переборщить с ландшафтными изысками: они могут не привлечь, а отпугнуть покупателей, которые вряд ли будут рады переплачивать за содержание чрезмерной дворовой красоты

ность, пришла к нам из Европы — впрочем, как и многие другие ландшафтные веяния. Так что предугадать, какие модные тенденции будут превалировать в ландшафтной моде в России в ближайшее время, не так уж и сложно — достаточно внимательно изучить последние тенденции западного ландшафтного искусства.

Вот уже несколько лет на Западе чрезвычайно популярны сады на крышах и городские огороды. Города

Мишель Обама не упускает возможности повозиться с грядками, разбитыми прямо у стен Белого дома.

В российских городах этот тренд поддерживают малочисленные пока группы энтузиастов, разбивающие сады и огороды на крышах многоэтажек и заброшенных городских площадках. Однако не исключено, что завтра эта тенденция станет писксом ландшафтной моды, а грядки с огурцами и живописными тыквами украсят дворы элитных особняков. 



PRO REALTY 2012

Профессиональная
награда в области
недвижимости

НОМИНАЦИИ:

- СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
- КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
- АГЕНТСТВО ГОДА
- ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
- ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
- САМЫЙ БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ГОРОД ПОДМОСКОВЬЯ
- СМИ ГОДА
- БЛОГЕР ГОДА
- ИПОТЕКА ГОДА

Старт приёма заявок
1 ноября 2012 года

PRO Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим компаниям и специалистам в области недвижимости по итогам прошедшего года. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Основные цели мероприятия — выделить среди игроков рынка настоящих профессионалов, внести вклад в развитие российских стандартов качества девелопмента объектов недвижимости, повысить информационную открытость и прозрачность рынка.

По всем вопросам обращайтесь к Марине Цейтиной:
(495) 933-32-17, cm@dmir.ru



ProRealtyAwards.com

4 АПРЕЛЯ 2013



ОРГАНИЗАТОРЫ:

Realty.dmir.ru
недвижимость и цены

dmir.ru
объявления по делу

ПАРТНЁРЫ:

КОМСОМЛЬСКАЯ
ПРАВДА

ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
ИР.N.RU НЕДВИЖИМОСТИ

ЛЕНТА.RU
Издательский Дом «Лента»

МЕТРИНФО.ru
ПОСРЕДСТВО И ЭКСПЕРТНОЕ ОЦЕНОЧНОЕ

ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ
ПОСРЕДСТВО И ЭКСПЕРТНОЕ ОЦЕНОЧНОЕ

МИР&ДОМ

НОВОСТРОЙКИ

Салонъ
Недвижимости

Галерея
Исследования
www.g-n.ru

BSN.ru
Большой Сервис Недвижимости

КВАРТИРНЫЙ РЯД

RussianRealty
русская недвижимость



**URBAN
AWARDS**

29 ноября

Москва, концертный зал
Известия HALL

Организатор

URBANUS
.RU КВАРТИРНЫЕ
МЕТРЫ

Независимый
консультант премии



Генеральный партнер



При поддержке



Правительство Москвы обеспечивает реализацию инвестиционных проектов в строительстве и конурбации в области долевого строительства

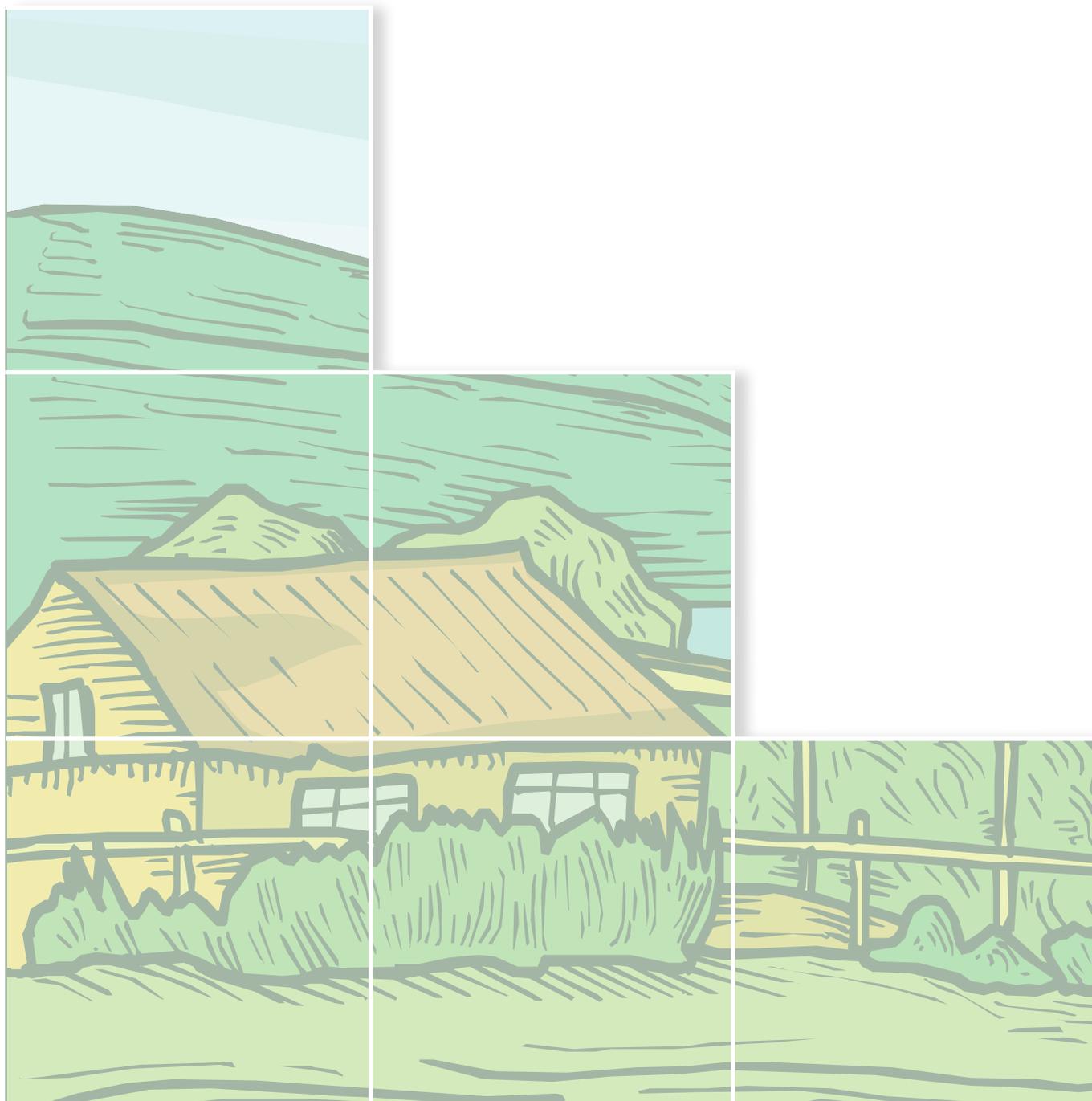
Официальный партнер

HALS
КАПИТАЛ

Партнеры:



www.urbanawards.ru



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ХОЧЕШЬ ПРОДАТЬ? Построй как для себя

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

В тучные годы, когда рынок на подъеме, а покупатели мнут все подряд, стараясь опередить друг друга, разделить девелоперские проекты на удачные и неудачные крайне сложно. Ведь практически любой продукт, вне зависимости от его качества и характеристик, находит свою аудиторию, большинство застройщиков чувствуют себя королями и не спешат задумываться над критериями успешности.

Замедление рыночной активности или кризис немедленно выявляют все достоинства и недостатки девелоперского замысла и его воплощения. Те, чья успешность была подтверждена лишь маркетингом, пиаром и рыночным нахрапом, уходят в сторону — остаются лишь те, чьи позиции объективно крепки и позволяют оставаться на плаву вне зависимости от ветра рыночных перемен. Конечно, критерии «что такое хорошо» и «что такое плохо» меняются по мере развития рынка, но базовые понятия остаются неизменными. **ДН** опросил «играющих тренеров» загородного рынка, какие показатели в нынешних экономических условиях позволяют

проектам не просто чуть дышать, а быть фаворитами сегмента.

Первый момент, на который обратили внимание практически все эксперты, — количество продаж: по мнению руководителя офиса «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость» Антона Архипова, оно должно составлять не менее 10 в месяц. Впрочем, генеральный директор АН Tweed Ирина Могилатова уточняет: «Все зависит от ценового сегмента. Проект с бюджетом сделки более \$3 млн в лучшем случае будет продавать по одному дому в месяц. Если коттедж в проекте стоит порядка \$1 млн, то оптимально, если в поселке реализуется по пять лотов в месяц».



TS/foobank.ru

Те, чья успешность была подтверждена лишь маркетингом и рыночным нахрапом, уходят в сторону – остаются лишь те, чьи позиции позволяют оставаться на плаву вне зависимости от ветра рыночных перемен

Удачный проект – поселок, который строится за счет средств привлеченных инвесторов и окупает себя на начальной стадии, то есть максимум за год существования, зачастую до появления готового продукта

О вариативности скорости реализации в разных форматах говорит и генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг» Асет Гайрабекова: «Средняя температура по больнице — три года. Поселок экономкласса, состоящий из 80–150 участков, может быть распродан и за два года. В то же время сроки реализации элитного проекта или проекта бизнес-класса способны достигать и пяти лет, что вовсе не является показателем их провала».

Руководитель отдела продаж компании «Высота» Татьяна Румянцева еще категоричнее: «Допустим, лоты быстро распродаются — девелопер не всегда успевает оценить ситуацию и поднять цену, а в итоге недополучает прибыль. Идеально, когда проект реализуется

в течение трех лет и на момент окончания строительства раскуплен на 95%. В среднем в поселке из 100 домов продается три-четыре коттеджа в месяц. Но нужно учитывать и сезонный фактор. Так, к примеру, зимой сделок практически не бывает, а весь объем продаж приходится на период с апреля по октябрь».

Как бы там ни было, многие эксперты начинают переходить от таких показателей, как динамика продаж и цены продаж, к несколько иным категориям — рентабельность/прибыльность, например. По мнению коммерческого директора компании Villagio Estate Павла Трейваса, удачный проект — это поселок, который строится за счет средств привлеченных инвесторов и окупает себя или, по крайней мере,



«Жителям важно находиться в однородной архитектурной и социальной среде. Нет покупателей, которые не считали бы собственные деньги. Поэтому строить по принципу «и так сойдет» сегодня нельзя»

землю, на которой стоит, на начальной стадии, то есть максимум за год существования, причем зачастую до появления готового продукта. А председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко утверждает: «Если внутренняя норма доходности по проекту составляет 35 % и более при ставке дисконтирования на уровне 15 %, проект на рынке загородной недвижимости на сегодняшний день считается успешным. Этих показателей вполне достаточно, чтобы выстраивать финансовую модель проекта и плани-

ровать объемы продаж, уровень рентабельности и сроки экспозиции объекта, выставляемого на рынок».

Татьяна Румянцева, Антон Архипов и многие другие коллеги Валерия Мищенко описывают состоявшийся загородный проект примерно так же. Правда, Антон Архипов при этом добавляет, что действительно выдающийся загородный проект должен входить в топ-10 предложений на рынке: «В связи с тем что спрос распределен крайне неравномерно, 90 % интереса покупателей приходится примерно на 10 % объектов, выставленных на продажу».

Заместитель генерального директора ОАО «ОПИН» Наталья Картавцева также напоминает, что «есть финансовые показатели для определения успешности поселка. Естественно, перед запуском проекта рассчитывается финансовая модель. Для этого можно использовать показатель NPV (Net present value). При расчете обязательно учитывается срок реализации, затратная часть в себестоимости и расходы на продажу. Полученные показатели позволяют говорить о предполагаемом успехе/неуспехе проекта».





Тел.: +7 (495) 229-68-29
Web: www.rozhd.ru

Клубный поселок «Рождествено»

Клубный поселок «РОЖДЕСТВЕНО» — воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосквья, в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается в соответствии с единой архитектурной концепцией современными монолитными домами. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, — гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» совмещает в себе также и преимущества городского комфорта проживания — в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает комфортное и безопасное проживание на протяжении всего года.

Клубный поселок «Рождествено» — победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства **«Поселок года 2012»** в номинации **«Лучший поселок бизнес-класса»**.

Основные преимущества

- Высокое качество строительства.
- Единый архитектурный стиль.
- Высокая степень готовности.
- Статус земли — собственность, земли населенных пунктов под ИЖС.
- Все коммуникации.
- Собственная инфраструктура.
- Безопасная и охраняемая территория.
- Собственная служба эксплуатации.

ЦЕНА: от 15,5 млн руб.

«Если поблизости от загородного поселка есть спортивная инфраструктура, это повышает спрос на объекты недвижимости, расположенные рядом, на 30-35%. Вода и пляж недалеко от поселка – безусловные преимущества. Для кого-то приятным соседством оказывается гольф-клуб, для кого-то – конноспортивный комплекс, другие выберут картинг»



«Поселок экономкласса из 80-150 участков может быть распродан и за два года. Сроки реализации элитного проекта способны достигать и пяти лет, что не является показателем его провала»

Еще одна стратегически важная составляющая — грамотный выбор земельного участка. Валерий Мищенко уверен, что «именно на этом этапе львиная доля девелоперов допускает самые серьезные ошибки, которые впоследствии накладывают обременение на использование выкупленной территории в инвестиционно-строительных целях».

лен от города более чем на 30 км (это касается Московского региона)». Если же застройщик предлагает рынку дачный формат для сезонного проживания, то участки могут находиться и на большем удалении. Но в этом случае фактор природного окружения будет преобладающим, потому что если человек едет так далеко, то он должен получить реку,

Не стоит пытаться замалчивать существующие недостатки направления или земельного участка: честность – лучший продавец. Главный принцип успешности проекта – строить так, как строил бы для себя

По словам эксперта, у земли есть несколько ключевых характеристик. «Безусловно, первая — это расположение земельного участка, которое должно соответствовать тому продукту, который девелопер хочет создать, — отмечает Валерий Мищенко. — Например, если он намерен построить альтернативу городскому жилью, то вряд ли целесообразно, чтобы участок был уда-

озеро, лес — те вещи, ради которых он согласен тратить изрядное количество времени на дорогу.

Немаловажный аспект — экологичность. «Так или иначе, любой земельный участок обладает приемлемыми свойствами с точки зрения экологии, и вряд ли девелопер будет строить коттеджный поселок рядом с заводами в промзоне», — считает Валерий Мищенко.



Продолжая разговор на заданную тему, руководитель проекта «АкваВилла» УК Megapolis Property Management Алексей Колядин конкретизирует, что современные покупатели выбирают не престиж и статус, не просто площадь участка и качество домовладения, даже не расстояние от города. «Клиент приобретает комфортный образ жизни, соседей, картинку своего будущего и будущего своих детей».

Асет Гайрабекова утверждает, что самым важным в «земельном» выборе является транспортная доступность: «Хорошие дороги в районе обеспечивают как минимум треть успеха. «Вековой лес», «большая вода» — отличные приманки для покупателя на стадии звонка, но когда дело доходит до показа, бездорожье способно разом перечеркнуть все преимущества проекта. Так что девелоперу нужно строить и обслуживать дороги самому либо изначально выбирать участки в районе с удобными подъездными путями».

Следующий критерий при выборе земельного участка — обремене-

ния на его территории, которые следует выявлять еще на этапе покупки. Они весьма разнообразны — от охранных зон, автодорог, кладбищ, скотомогильников до ЛЭП, подземных коммуникаций, залежей полезных ископаемых и т.д. Правильно оценить потенциал поселка с учетом всех существующих ограничений — большая работа, занимающая не один день.

Отдельно стоит сказать об объектах, которые охраняются Министерством культуры. Зачастую девелопер, приобретающий участок, даже не подозревает, что на этом месте когда-то располагалось поселение древних славян, имеющее сегодня большую историческую и культурную ценность.

«Еще одна опасность — попасть на территорию обитания редких животных. Трудно заподозрить в невзрачных лягушках, живущих в живописном болотце по границе вашего участка, грядущее непреодолимое обременение, но и такие случаи нам известны», — рассказывает Валерий Мищенко.

ИДИЛЛИЯ
КОТТЕЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



«Допустим, лоты быстро распродаются – девелопер не всегда успевает оценить ситуацию и поднять цену, а в итоге недополучает прибыль. Идеально, когда проект реализуется в течение трех лет и на момент окончания строительства раскуплен на 95%. В среднем в поселке из 100 домов продается три-четыре коттеджа в месяц. Но нужно учитывать и сезонный фактор. Так, к примеру, зимой сделок практически не бывает, а весь объем продаж приходится на период с апреля по октябрь»

Наконец, понятие «успешный проект» фактически равняется понятию «удачная концепция». Татьяна Румянцева абсолютно права, когда говорит, что многое зависит от класса поселка: если в сегменте эконома решающее значение имеет цена вкупе с удаленностью от города, то в более высоких ценовых категориях большую роль начинают играть дополнительные факторы: продуманные архитектурно-планировочные решения, качественный сервис и т. д.

«Самое главное пожелание к застройщикам — не перебарщивать с архитектурой. Чем больше в проекте экзотики, тем меньше целевая аудитория. Кроме того, в каком бы сегменте ни был построен поселок, жителям важно находиться в однородной архитектурной и социальной среде. К тому же ни в одном ценовом сегменте нет покупателей, которые не считали бы собственные деньги. Поэтому сегодня строить по принципу «и так сойдет» нельзя», — полагает Татьяна Румянцева.

Еще один шаг к идеальному проекту — создание инфраструктуры, без которой ни поселок, ни тем более продажи в нем немыслимы. «Инфраструктура

обязательна и зависит от размера поселка, — уточняет Павел Трейвас. — В большом проекте она будет развитой, в маленьких — минимальной, так как основные объекты находятся за пределами территории». Развитость инфраструктуры зависит не только от масштабов, но и от класса поселка. В элитном сегменте, по уверениям Ирины Могилатовой, покупатели теперь хотят получить не просто коробку дома и участок земли, а среду обитания, качественно новый образ жизни. Поэтому в поселке необходимо создать эту самую среду, которая выражается в красивой ухоженной территории с ландшафтным дизайном и малыми архитектурными формами, в наличии общественных территорий и мест проведения досуга.

Внешняя инфраструктура тоже всегда является большим плюсом для девелопера. В зависимости от вкусов, интересов, образа жизни покупатели делают выбор в пользу того или иного проекта. «По своему опыту общения с клиентами знаю, что практически всем без исключения нравится кататься на яхте летом и на лыжах или санках — зимой.



**Megapolis Property
Management**

Тел.: +7 (495) 363-95-06
+7 (495) 50-545-50

Web: www.avilla.ru

«Аквавилла» — гавань вашей мечты

«Аквавилла» — современный загородный поселок клубного типа, в котором есть все для комфортной жизни и активного отдыха. Расстояние от МКАД до съезда — 38 км. Транспортная доступность от Москвы возможна как по шоссе, так и по воде. Поселок расположен рядом с лесом, на берегу Икшинского водохранилища.

Главной достопримечательностью поселка являются собственная пляжная зона и оборудованный причал для швартовки катеров и яхт длиной до 8 м, который позволит жителям поселка активно пользоваться водными видами транспорта, чтобы без пробок легко добраться до своего загородного дома. В окружении поселка находятся несколько крупных яхт-клубов. Водохранилище и массив

леса создают благоприятную, спокойную атмосферу. Для покупателей земли с подрядом архитекторы разработали 15 готовых проектов домов площадью от 250 до 600 м², выполненных в едином архитектурном стиле, которые могут быть усовершенствованы согласно индивидуальным потребностям покупателя, строительство «без подряда» предполагает согласование архитектурной концепции. Огороженная территория и круглосуточная охрана гарантируют полную безопасность для жителей поселка и их гостей. Все необходимые коммуникации обеспечат комфортное проживание в любое время года. Внутренняя инфраструктура включает детскую площадку, спортивную площадку, теннисный корт, магазин.

ЦЕНА: от застройщика



«Именно при выборе земельного участка львиная доля девелоперов допускает серьезные ошибки, которые накладывают обременение на использование выкупленной территории»

«Проект с бюджетом сделки более \$3 млн в лучшем случае будет продавать по одному дому в месяц. Если коттедж стоит порядка \$1 млн, то оптимально, если в поселке реализуется по пять лотов в месяц»

Если поблизости от загородного поселка есть подобная инфраструктура, это повышает спрос на объекты недвижимости, расположенные рядом, на 30–35%. Вода и пляж недалеко от поселка — безусловные преимущества. Для кого-то приятным соседством оказывается конноспортивный комплекс, для кого-то — гольф-клуб, другие выбирают картинг», — делится наблюдениями Алексей Колядин.

Помимо всего сказанного есть «частные» моменты, необходимые для благополучного завершения проекта. Например, Антон Архипов советует обратить внимание на формирование как внутренней, так и внешней команды, работающей над созданием и продвижением проекта. Валерий Мищенко рекомендует обязательно изучать трен-

ды, которые в последние 10–20 лет ярко проявились в странах Европы и США, поскольку на практике Московская область повторяет путь, который был пройден западным загородным рынком 15–20 лет назад.

Асет Гайрабекова подчеркивает, что не стоит пытаться замалчивать существующие недостатки направления или конкретного земельного участка: честность — лучший продавец. А Наталья Картавецва считает, что обязанность ответственного застройщика — обеспечить покупателю оформление объектов в собственность, горизонтальную планировку участка, подведение коммуникаций — все то, что самим жителям сделать проблематично. Главный принцип успешности проекта — строить так, как строил бы для самого себя. **ИН**



По-Рижская
Мечта

**Выключи город,
живи на Новой Риге**



КП «По-Рижская Мечта»
Московская обл., Истринский р-н, Ивановский с/о, д. Борисково
Телефоны офиса продаж: (495) 748-68-30, 798-15-86
www.porige.ru



ЯХОНТОВЫЙ ЛЕС: КУРОРТ И ДОХОД

Для российских покупателей загородной недвижимости на первый план стали выходить такие характеристики объектов, как ликвидность и доходность. Конечно, классические параметры, обеспечивающие проекту привлекательность: удачное окружение, соседство с зелеными массивами, справедливую цену, адекватный метраж, — никто не отменял. Теперь большое значение имеет ценность проекта на рынке: насколько быстро и без потерь можно продать объект в случае необходимости, является ли недвижимость экономически выгодным вариантом приобретения — способна ли приносить доход, если не используется своим хозяином.

Проектов, которые сочетали бы привычные и новые критерии, не так много. Но если авторы проекта изначально ставят перед собой задачу соединить в нем традиции и современность и грамотно подходят к ее решению, то эффект превосходит ожидания. Яркий тому пример — «Яхонтовый лес» — загородный комплекс нового типа, который его создатели назвали «жилье на курорте». Поклонники классики наверняка оценят окружение, которое объединяет природную красоту и функциональность: комплекс, расположенный на территории популярного природного курорта «Яхонты», стоит в реликтовом сосновом лесу, на берегу природного лечебного озера. Особенностью генерального плана является удивительно удачное расположение строений: они не мешают друг другу, благодаря чему из любого окна открываются живописные виды. При этом «Яхонтовый лес» относится к популярному сегодня сегменту мультиформатных загородных комплексов. Его будущим жителям предлагаются и дома с широким выбором апартаментов разных пло-

щадей, и отдельно стоящие коттеджи, и несколько блоков двухэтажных таунхаусов площадью от 130 до 190 м² с придомовой территорией от 4 до 8 соток.

Благоприятная экологическая обстановка, расслабляющая атмосфера поля, самые современные строительные технологии, натуральные стройматериалы, наличие вспомогательных помещений для хранения вещей и спортивного инвентаря, льготная ипотека от «Промсвязьбанка», рассрочка — «Яхонтовый лес» позволяет почти бесконечно продолжать список характеристик.

А с более продвинутыми и экономически ориентированными покупателями лучше поговорить сухим языком цифр. Сегодня любой ликвидный проект должен гарантировать равноправное сочетание атмосферы загородной жизни и городского комфорта во всех его составляющих. Причем мнение, что в кризис покупатели снизили планку требований, справедливо лишь отчасти: если проект не состоятелен в какой-либо части, то своего покупателя он будет ждать долго. «Яхонтовому лесу» это не грозит, поскольку его природные достоинства



грамотно сочетаются с насыщенной инфраструктурой: на территории действующего подмосковного курорта высокого уровня есть все для удобной жизни.

Отель с отлично развитой инфраструктурой находится в шаговой доступности от жилого комплекса. Вход на территорию отеля для владельцев домов, квартир и таунхаусов свободный, а пользоваться местной инфраструктурой жители «Яхонтового леса» будут круглогодично — платные услуги отеля предоставляются им со значительными скидками. Кроме того, в любое время дня и ночи жителям ЖК «Яхонтовый лес» доступна квалифицированная медицинская помощь. Скоро будет запущен в эксплуатацию лечебно-диагностический комплекс, который откроет дополнительные возможности для поддержания крепкого здоровья.

Особая тема для любого загородного проекта — дети. В составе проекта есть оборудованная детская площадка, мини-зоопарк «Русское подворье», детский клуб, двери которого всегда открыты для желающих провести свободное время с пользой. Креативная команда аниматоров курорта готова удивлять детей новыми программами, а для тех, кто постарше, — организовывать зажигательные дискотеки. В меню ресторанов представлен специальный детский раздел. А разнообразный спортивный и туристический инвентарь, который выдается напрокат, позволит любителям активного отдыха интересно проводить время. Отдельная краска в картине «Яхонтовый

лес» — так называемый «бизнес под ключ». Понятно, что помимо тех, кто готов избрать загород местом своего постоянного проживания, немало и таких, кто приезжает в Подмосковье на летний, зимний сезон или только на каникулы. Экономически оправданный вариант — остальное время сдавать жилье в аренду управляющей компании комплекса, которая станет использовать жилье как часть номерного фонда курорта. А владелец получит стабильный дополнительный доход из расчета примерно 10% стоимости жилья в год. Скажем, стоимость однокомнатной квартиры площадью 49 м² под чистовую отделку составляет 2,366 млн руб. Прибавим к этой сумме отделку под ключ по цене 13,5 тыс. руб. за 1 м² (эту услугу тоже предоставляет застройщик). Общая стоимость квартиры получится чуть меньше 3 млн руб. Приблизительный доход от сдачи в аренду этой недвижимости (из расчета 10% стоимости в год) составит 300 тыс. руб. Для сравнения: даже самые оптимистичные рекламные проспекты зарубежных проектов обещают не более 7%. Причем в аренду сдаются не только квартиры, но и таунхаусы: в Подмосковье высок спрос на любой тип жилья.

И это отнюдь не красивые рекламные слоганы: это несложно проверить весной, когда спрос на летнюю (трех- или пятимесячную) аренду любых загородных объектов в Подмосковье в несколько раз превышает существующее предложение. Ведь что может быть лучше и приятнее, чем провести лето в яхонтовом лесу? 

Особенностью генерального плана поселка «Яхонтовый лес» является удивительно удачное расположение строений: они не мешают друг другу, благодаря чему из любого окна открываются живописные виды



Яхонтовый Лес

Тел.: +7 (495) 960-33-19

apartamenty-yahonty.ru

яхонтовый-лес.рф



Что МОЖНО и что НЕЛЬЗЯ ПОСТРОИТЬ на своем участке

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Порой кажется, что половина населения России, а то и большая его часть живет вне правового поля, в полном вакууме – не на этой земле, а где-то в отдельном пространстве, где нет законов и правил. Тем не менее они есть. И если кто-то думает, что на своем участке земли можно построить все, что заблагорассудится, тот, к сожалению, глубоко заблуждается.

Предположим, вы решили возвести дом на участке без подряда — в деревне, в старом дачном или садовом товариществе. Да-да, сахар сладкий, Волга впадает в Каспийское море, а дом лучше покупать в организованном поселке. Но примем как данность, что по какой-либо причине вы взялись за строительство самостоятельно, при этом хотите свести к минимуму выяснение отношений с кем бы то ни было.

Начать придется с категорий земель. Их семь: поселений; сельскохозяйственного назначения; промышленного и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов;

лесного фонда; водного фонда; запаса. В целом все ясно. Строительство жилья допустимо на землях первых двух категорий. Впрочем, если не называть жилье жильем, то «многофункциональный спортивный», «рекреационно-оздоровительный», да хоть «эколого-просветительский» центр не проблема возвести на любом участке: главное — с гостиницей, в которой номера «коттеджного типа». Но подобный вариант мы принципиально не рассматриваем.

Далее следует разобраться с видами разрешенного использования, то есть с целевым назначением земель. Например, индивидуальное жилищное строительство возможно только на зем-



лях поселений (населенных пунктов). Если поселение — деревня, поселок или небольшой город, то предусмотрен и такой вид разрешенного использования, как личное подсобное хозяйство (ЛПХ, оно же приусадебный участок). Вообще-то на участке ЛПХ строить нельзя. Но все строят: приусадебный участок обычно ведь примыкает к дому в одном владении.

А вот видов разрешенного использования земель сельхозназначения целых пять. Впрочем, стоит уточнить, что не все они допускают капитальное строительство. Разберемся по порядку.

Во-первых, крестьянское/фермерское хозяйство. Не пугайтесь, изображать из себя американского фермера с бескрайним кукурузным полем и постройками на 0,03% участка вам не придется. Достаточно того, что наше государство разрешает застроить... 30% участка. Засадите уголок морковкой, подарите детям пони и фермерствуйте в свое удовольствие. Правда, регион вправе установить довольно большой по площади минимальный размер участка. Но есть шанс воспользоваться опцией «размеры, менее минимальных размеров», до-

пустим, если вы занялись овощеводством в защищенном грунте или, например, цветоводством — тоже в теплице. Ранчо — это высокий класс жилья с изрядными расходами на коммуникации, так что экономия на пони совершенно ни к чему.

Во-вторых, дачное хозяйство. Тут вообще простор — хоть теннисный корт на весь участок устройте, при этом ничего выращивать не обязательно.

В-третьих, садоводческое хозяйство. Возводить дом допустимо хотя бы потому, что сад — это надолго. Государство вряд ли придет и скажет: «Здесь пройдет дорога, переносите ваш сад вон туда». То есть, конечно, такой вариант не исключен. Но живите пока.

В-четвертых, огородническое хозяйство. Строить дом нельзя! Только бытовку — «временное некапитальное сооружение». Увидеть такие «бытовки» вполне реально в Москве или Баковском лесничестве, что прямо за МКАД по Минке. Правда, если пустят за забор.

В-пятых, старый знакомый вид разрешенного использования — ЛПХ. Но на землях не поселений, а сельхозназначения. При этом ЛПХ не «при-

Видов разрешенного использования сельхозземель пять: крестьянское/фермерское, дачное, садоводческое, огородническое хозяйство, а также ЛПХ. Не все они допускают капитальное строительство





На плане, принятом товариществом и утвержденном муниципалитетом, дома находятся на равном расстоянии от смежных границ, а в реальности – где придется. И это объяснимо: все хотят поставить дом подальше от боковой дороги, каждая хозяйка хочет видеть из кухни детей во дворе, кому-то достался разновысотный участок и т. д. СНИПы регулируют положение жилого дома: 3 м от границы смежного участка и красной линии проезда, 5 м – от красной линии улицы. СНИПы – закон, остальное – пожелания

«Человек часто не может оценить все риски. Допустим, покупатель участка видит целевое назначение – ЛПХ, проецирует это на свои представления о доме в деревне или городе, а в тонкости уже не вникает»

усадебный участок» (подразумевающий и «усадыбу»), а «полевой земельный участок». Тут все строго по закону: «с правом застройки или без». Если без права, то просто не дадут разрешения на подвод коммуникаций. «К сожалению, человек зачастую не в состоянии оценить все риски из-за невнимательности, — делится наблюдениями генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Допустим, покупатель участка видит целевое назначение — ЛПХ, тут же проецирует это на свои представления о доме в деревне или городе, а в тонкости и детали уже не вникает».

Еще один нюанс — организационно-правовые формы садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан. Их три: некоммерческое

товарищество, некоммерческое партнерство, потребительский кооператив. Итого получается девять вариантов — от садоводческого некоммерческого товарищества до дачного потребительского кооператива. Остальные семь комбинаций составить несложно.

Очень кратко: в товариществе имущество общего пользования, приобретенное за счет целевых взносов, — совместная собственность членов, которой они не отвечают по обязательствам товарищества, а в партнерстве по его обязательствам отвечают всем общим имуществом. В потребительском кооперативе добавляются взносы на покрытие убытков и субсидиарная ответственность.

Таким образом, желательны второй и третий вид разрешенного использо-



вания сельхозземель — дачное или садоводческое хозяйство в форме товарищества или партнерства. Заметим, что так обычно и оформляются поселки с участками без подряда.

Все, едем ориентироваться на местности. На плане, принятом товариществом и утвержденном муниципалитетом, дома находятся на равном расстоянии от смежных границ, а в реальности — где придется. И это объяснимо: все хотят поставить дом подальше от боковой дороги, каждая хозяйка хочет видеть из кухни детей во дворе, кому-то достался разновысотный участок и т. д. СНиПы регулируют положение жилого дома: 3 м от границы смежного участка и красной линии проезда, 5 м — от красной линии улицы. СНиПы — закон, остальное — пожелания.

Помимо этого есть утвержденные расстояния между строениями. Между деревянными — не менее 15 м, между каменными — 6 м, между каменным и деревянным — 10 м (см. СНиП 30-02-97). Вот и представьте: один будущий сосед построил деревянный дом в 3 м от правой границы, другой — в 3 м от левой, ширина участка — 25 м. На ваш деревянный дом остается ровно 1 м посередине участка. Или придется его ставить дальше в глубь участка. А если соседи вдоль границ сараев понаставят (и в метре от забора)?

И не вздумайте изображать из себя героя: «Я отступил на 7,5 м от забора и построю деревянный дом». Если сосед зарегистрирует свою баньку на день раньше, ваш дом автоматически станет самовольно возведенным строением. «Как показывает практика, кто первый зарегистриро-



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

«Артек» — коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в 17 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

Поселок площадью 70 га расположен в одном из самых тихих и экологически благополучных уголков Подмосковья, где в радиусе 10 км нет крупных предприятий, а плотный лесной массив изолирует его от воздействия транспортных потоков. В пешей доступности от поселка находится озеро площадью более 7 га, а от Истринского водохранилища его отделяют 30 минут езды на автомобиле.

В соответствии с генпланом проекта, поселок состоит из 273 индивидуальных участков площадью от 8 до 40 соток и 406 таунхаусов площадью 99,5-161 кв.м. с придомовой территорией до 3 соток.

Конструктив таунхаусов — поризованный кирпич BRAER.



+7(495) 221 21 91

www.artekland.ru



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ WWW.ARTEKLAND.RU 22 МАЯ 2012 ГОДА.



«В нашей практике был случай, когда в одном дачном поселке женщина наняла бригаду для бурения артезианской скважины, а бурение на глубину свыше 100 м – это уже использование недр, у организации на это должна быть особая лицензия. Лицензии не было, необходимых исследований не провели. В итоге скважина оказалась с некачественной водой, кроме того, вода перестала идти из скважин других жителей поселка (кстати, немаленького). Конфликт удалось разрешить с большим трудом»

вал документы, тот и выигрывает дело в суде», — констатирует руководитель офиса «Парк Культуры» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Валерий Лукинов.

Вот в деревне есть шанс доказать, что ты возводишь на старом фундаменте, то есть формально перестраиваешь старый дом. Конечно, при этом необходимо укрепить имеющийся фундамент — исключительно в целях безопасности! С применением этого фокуса половина водоохраных зон застроена.

Удивительно, в СНиПах прописано допустимое расстояние от забора до кустарников, среднерослых и высокорослых деревьев (соответственно 1, 2 и 4 м), а о допустимой высоте дома почти ничего не сказано. Но существует косвенное ограничение высоты. К базовому СНиП 30–02–97 есть изменение № 1 СП 11–106–97, а там пункт 7.4: «в целях наименьшего затенения соседних участков» расстояние от садового (дачного) дома и других построек до границ соседних участков и промежуточных положений «принимать не менее высоты указанных строений (сооружений), измерен-

ных от планировочной отметки земли до конька крыши».

И уж совсем отдельная история — ограничения по коммуникациям. Только одна зарисовка. «В нашей практике был случай, когда в одном дачном поселке женщина наняла бригаду для бурения артезианской скважины, а бурение на глубину свыше 100 м — это уже использование недр, у организации на это должна быть особая лицензия, — рассказывает управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Лицензии не было, необходимых исследований не провели. В итоге скважина оказалась с некачественной водой, кроме того, вода перестала идти из скважин других жителей поселка (кстати, немаленького). Конфликт удалось разрешить с большим трудом».

Между прочим, ситуации, подобные этой, а также неправильное использование земельных участков не так уж редки. Во избежание проблем сначала стоит узнать, как расшифровывается загадочная аббревиатура в договоре купли-продажи вашего земельного участка, а только потом определяться, что именно на нем строить. **ПН**



Тел.: +7 (926) 811-20-67
+7 (926) 105-82-02

Настоящие русские деревянные дома!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

- Газ
- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м²
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

Стоимость объекта от 4,1 млн руб.



Московская Международная Выставка Недвижимости Moscow International Property Show



Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

16-17 НОЯБРЯ 2012

Москва, Тишинская пл., 1, ТВК «Тишинка»

Телефон организатора: +7 495 926 9695

www.PropertyShow.ru

www.aigroup.ru
aigroup



ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Как русские пошли Германию завоевывать

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

На сегодняшний день экономика Германии признана мировыми экспертами самой стабильной и единственной растущей в Европе. Помимо предприимчивых немцев, которые отказались от иных активов в пользу недвижимости на родине, рынок разогревают и иностранные инвесторы, желающие сохранить свои сбережения в тихой немецкой гавани.

Парадоксально, но германский рынок недвижимости от кризиса только выиграл. В начале кризиса в 2008–2009 годах было зафиксировано падение объемов сделок как с жилой, так и с коммерческой недвижимостью Германии, но с 2010 года объемы рынка стали расти, постепенно приближаясь к пиковым докризисным показателям. Не последнюю роль в столь быстром восстановлении рынка недвижимости Германии сыграл ее имидж стабильной страны с крепкой экономикой.

Неурядицы в Евросоюзе привели к тому, что прагматичные немцы, боясь краха евро, стали активно вкладываться в недвижимость своей страны, предпо-

читая квадратные метры другим инвестициям. Вслед за ними поспешили вывести капитал из местных рынков недвижимости, показавших свою несостоятельность, обеспеченные граждане южных стран Европы — Испании, Италии, Греции, а также иностранцы, активно инвестировавшие в эти страны ранее.

Россияне не отстают от европейских коллег. По оценкам экспертов, Германия сегодня возглавляет список зарубежных стран, наиболее популярных у российских инвесторов для приобретения недвижимости с целью инвестиций. По мнению генерального директора компании Moscow Sotheby's International Realty Анвара Калимова, среди прочих



факторов наших соотечественников привлекают стабильный доход и правовая защищенность. Более того, именно Германия обеспечивает сочетание относительно невысокой стоимости недвижимости, достаточно высокого рентного дохода, гарантированного долгосрочными договорами аренды, и ликвидности объектов. Возможность кредитования — до 70% стоимости приобретаемого объекта недвижимости. К тому же при инвестициях от €250 тыс. реально получить вид на жительство.

Сумасшедшая популярность немецкой недвижимости среди инвесторов отразилась и на ее стоимости. После того как в 2011 году цены на жилье в Германии выросли на 5%, в первом квартале этого года они увеличились еще на 9,5%, показав самый стремительный взлет с 1970 года.

В крупных городах цены скакнули еще выше: например, в Берлине годовой рост цен превысил 20%. Это породило волну разговоров о том, что рынок недвижимости Германии ждет неминуемый крах. В частности, знаменитый инвестор Джордж Сорос вы-

сказал опасения, что существует риск переоценки берлинской недвижимости, поскольку спрос подогревается покупателями, которые в разгар европейского долгового кризиса ищут надежного вложения средств.

Однако сторонники немецкого рынка недвижимости в ответ на подобные заявления утверждают, что мыльный пузырь ему не грозит. Рост цен на недвижимость Германии в отличие от других стран обусловлен весьма реальными и весомыми факторами, как то: низкими процентными ставками и оживленным рынком труда. Кроме того, Германия нагоняет упущенное после долгого периода устойчивых цен.

«Особенностью немецкого рынка является то, что цены на недвижимость здесь росли параллельно увеличению дохода населения, что гарантировало обоснованность стоимости недвижимости, которая подешевела на 10% с 2000 по 2005 год. После чего цены оставались стабильными до 2009 года, а потом на рынке отмечался рост цен в размере 2–3% в год», — поясняет президент



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел:

+49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de



Существует очень популярный у европейцев и недолюбляемый россиянами так называемый косвенный способ инвестирования – покупка пая в REIT – фондах жилой недвижимости, которые инвестируют в доходные дома. Помимо значительно более низкого порога входа на рынок и легкого выхода из него закрытые фонды предоставляют инвестору широкий выбор объектов, а также более привлекательные условия кредитования в немецких банках

Если говорить о ликвидной недвижимости, то минимальная сумма ее покупки, например, в Берлине составит €40 тыс. За эту сумму реально приобрести отремонтированную однокомнатную квартиру площадью 30 м²

агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

К тому же, несмотря на увеличившийся темп подорожания недвижимости в Германии, он все равно остается скромным в сравнении с бумом в других странах мира до финансового кризиса, да и сама немецкая недвижимость, считают многие эксперты, до сих пор недооценена. В то время как средняя стоимость квартиры в Париже равняется €8 тыс. за 1 м², в центре Вены — около €6 тыс., в Берлине этот показатель составляет менее €2 тыс. за 1 м². И тот факт, что германская столица уже который год подряд держится в тройке городов — фаворитов среди туристов наряду с Лондоном и Парижем, тоже самым благоприятным образом сказывается на ее инвестиционном потенциале.

Нельзя не учитывать и тот факт, что львиную долю на рынке недвижимости Германии, особенно в крупных городах, занимает арендное жилье, которое поддерживается многочисленными арендаторами и государством. И в этом смысле вряд ли что-нибудь кардинально изменится: немцы традиционно снимают жилье, а не приобретают собственное.

По словам Станислава Зингеля, средне-статистический арендатор в Германии живет в квартире на протяжении 10–12 лет. Кредо немцев: до 60 лет живи как хочешь, а потом — покупай квартиру или дом, о котором мечтаешь. «Если большинство населения живет в съемном жилье, это не означает, что нет своего. Просто они его сдают, а сами предпочитают квартиру попроще», — уточнил эксперт. По его оценкам, около 60% жителей Германии проживают в арендованных квартирах, в крупнейших городах страны этот показатель доходит до 60–75%, а самый высокий процент проживающих в съемных квартирах — в Берлине (84% жителей).

Так что вполне логично, что самым популярным продуктом у инвестирующих в Германию, как местных, так и иностранных, является доходная жилая недвижимость. Чаще всего инвесторы покупают на пробу одну или несколько квартир для сдачи в аренду. Если дело пошло, затем приобретается один или несколько доходных домов. Такой вид инвестирования эксперты называют прямым.

Кроме того, существует очень популярный у европейцев и недолюбляе-



мый россиянами так называемый косвенный способ инвестирования — покупка пая в REIT — фондах жилой недвижимости, которые инвестируют в доходные дома. Надо признать, что европейские инвесторы не зря предпочитают этот вид инвестиций прямым вложениям: помимо значительно более низкого порога входа на рынок и легкого выхода из него закрытые фонды предоставляют инвестору широкий выбор объектов, а также более привлекательные условия кредитования в немецких банках. Но, пожалуй, самый главный привлекательный фактор — это 100%-ная hands-off инвестиция: за частного инвестора работает команда профессионалов.

Российские же инвесторы, за редким исключением, все еще предпочитают более привычные прямые инвестиции в недвижимость. Эксперты говорят, что это вопрос менталитета и времени. Распробовав все прелести работы через фонды, немногие возвращаются в одиночное плавание, если только речь не идет об очень больших инвестициях, когда инвестор целиком приобретает крупный финансово-емкий проект.

Тем, кто, как и большинство российских покупателей, предпочитает самостоятельно управлять своим капиталом, немецкий рынок недвижимости дает простор для деятельности. Это уже упомянутые доходные квартиры и дома, предназначенные для сдачи в аренду, а также объекты коммерческой недвижимости (помещения под рестораны, офисы, объекты торговли, гостиницы и т.д.). Уровень доходности от сдачи в аренду коммерческой недвижимости, по оценкам специалистов рынка, в среднем сопоставим с отдачей от жи-



горнолыжный
туроператор №1*

* по рейтингам информационной службы БАНКО



SKIFEST 2013

РОЖДЕСТВЕНСКАЯ НЕДЕЛЯ

5-12
января



Вас ждут белоснежные склоны, отличные трассы, прекрасная Новогодняя погода и хорошее настроение!

информационные спонсоры:



SKI.RU



SKI!

SKISPORT

superski.ru

Health

GoSki.ru

moda topical

По вопросам бронирования обращаться:
Алла КАРАСЬ karas@ascent-travel.ru
(495) 744-06-06/08 (доб. 41-30 или 41-29)



Среднестатистический арендатор в Германии живет в квартире на протяжении 10-12 лет. Кредо немцев: до 60 лет живи как хочешь, а потом – покупай квартиру или дом, о котором мечтаешь

Неурядицы в Евросоюзе привели к тому, что прагматичные немцы, боясь краха евро, стали активно вкладываться в недвижимость своей страны, предпочитая квадратные метры другим инвестициям

ля, но при этом она гораздо менее стабильна и более сложна в управлении.

Уровень рентной доходности, отмечает Станислав Зингель, зависит от местоположения объекта: в крупных городах он несколько ниже, чем в менее крупных населенных пунктах. При этом рентная доходность составляет для коммерческой недвижимости 6–9%, для гостиничной недвижимости — 6–8%, для доходных домов — 6–10%, для квартир, сдаваемых в аренду, — 3–7%. Понятно, что это средние значения и для каждого отдельно взятого объекта они отличаются в большую или меньшую сторону.

Эксперт предупреждает: если потенциальному инвестору из России сулят уровень рентной доходности больше 10%, это первый тревожный сигнал. Есть нечистоплотные агентства, кото-

рые через Интернет и на выставках активно предлагают россиянам и гражданам стран СНГ инвестировать в недвижимость, обещая доходность по аренде (не доходность на вложенный капитал) 20–25% в год и даже больше.

Иными словами, «специально для российских инвесторов» ряд немецких агентств недвижимости находит доходные дома с «уникальной» для немецкого рынка доходностью — 20–25% годовых. При этом в среднем доходные дома в Германии приносят 7–9% ренты, а объекты с доходностью более 10% встречаются редко и очень быстро продаются на внутреннем рынке недвижимости.

Секрет такого «аттракциона неслыханной щедрости» раскрывает Станислав Зингель: «К доходным домам, как правило, неприменимо понятие стабильно-



ВСЯ 23-25 ноября
НЕДВИЖИМОСТЬ
МИРА Москва, Крокус Экспо

www.pw-expo.ru

ЮБИЛЕЙНАЯ ВЫСТАВКА

Организатор выставки: **MAKING BRAND**

Генеральный аналитический партнер: **Индикаторы рынка недвижимости**

Интернет партнер: **GRSN**

Официальное издание выставки: **tpm**

При поддержке: **FIABCI**, **МА**, **ИКС**, **РОССИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РАЙОН**

PW PROPERTYWORLDWIDE

го долгосрочного дохода. То есть начинающего инвестора из России вводят в заблуждение, приводя расчеты на примере нереальной заполняемости доходного дома арендаторами. Например, рекламируют «доходность от аренды 26% годовых», а где-нибудь внизу, очень мелким шрифтом сообщают, что такая доходность достижима при 100% заполняемости арендаторами, а при нынешнем уровне заполняемости доход равен 7%. Как говорится, почувствуйте разницу».

Директор юридического агентства «Партнер» Алексей Беленицын добавляет, что уровень рентной доходности пусть и значимый, но далеко не единственный показатель ликвидности объекта. Важно оценить, насколько стабилен будет этот доход в перспективе и легко ли собственник в случае необходимости сможет продать недвижимость.

По мнению Алексея Беленицына, минимальный порог вхождения на рынок недвижимости Германии определить довольно непросто, так как рынок страны в целом неоднороден. Но если говорить о ликвидной недвижимости, то минимальная сумма ее покупки, например, в Берлине составит €40 тыс. За эту сум-

му реально приобрести отремонтированную однокомнатную квартиру площадью 30 м². Уровень доходности от сдачи в аренду в этом случае способен составить от 4 до 6% годовых.

Берлинские арендодатели рассчитывают на некоторый рост арендных ставок в ближайшей перспективе. Как говорят специалисты, среди крупнейших городов Германии именно Берлин имеет наилучшие перспективы увеличения арендных ставок: численность населения в Берлине растет, а ставки аренды пока еще существенно ниже, чем в других немецких мегаполисах.

В целом эксперты прогнозируют довольно радужные перспективы рынка real estate не только Берлина, но и всей Германии. Цены на немецкую недвижимость, по их оценкам, продолжат рост как минимум до 2015 года. За это время инвестор еще успеет как войти на этот рынок, так и успешно выйти, зафиксировав неплохой доход. Главное — суметь соблюсти баланс русской решительности и немецкого прагматизма. Впрочем, эта формула видится актуальной для инвестирующих в недвижимость не только Германии, но и любой другой страны. **PH**

Немецкая недвижимость, считают многие эксперты, до сих пор недооценена.

В то время как средняя стоимость квартиры в Париже равняется €8 тыс. за 1 м², в центре Вены – около €6 тыс., в Берлине этот показатель составляет менее €2 тыс. за 1 м². И тот факт, что германская столица уже который год подряд держится в тройке городов – фаворитов среди туристов наряду с Лондоном и Парижем, тоже самым благоприятным образом сказывается на ее инвестиционном потенциале



Король отелей родом с Монблана

АВТОР: Алла АББАКУМОВА

С момента постройки Grand Hotel Royal e Golf был приютом королей и королев, принцев и принцесс. Его зеркала хранят в недрах зазеркалья отражения Маргариты Савойской, поэта Джозуэ Кардуччи, галерею портретов мировой элиты. Оттого и сервисы соответствуют статусу. К примеру, винная карта ресторана насчитывает более 1200 наименований вин. Таких ресторанов во всем мире — пересчитать по пальцам.

Появление большого количества замков было связано с особой стратегической важностью долины д'Аоста. Всего их 120, и это в долине протяженностью около 80 км! Сейчас одни из них пребывают в запустении, в других живут их владельцы, третьи принадлежат государству и открыты для посетителей. Но и они оставляют ощущение не музея, вырванного временем из жизни, а естественной и органичной среды обитания.

Башня, крепость, вальдезийская церковь на площади Петига — вот историческое основание и отеля, и города. Так что если вы бывали в Курмайоре и при этом не зашли в Grand Hotel Royal

e Golf (хотя бы чтобы просто посмотреть на него изнутри и выпить чего-нибудь в баре), то считайте, что вы не были в Курмайоре. А какой вид открывается на горы сквозь витражи ресторана! Этот вид — причина ежевечерних баталий между гостями, оспаривающими свое право на столик возле окна.

Алессандро Моневи продолжает: «Когда я впервые приехал сюда, была солнечная погода — вид на Монблан и обрамляющий его массив меня просто заворожил. Я работал во многих красивейших местах мира. Мое предыдущее место работы — первый в мире семизвездочный отель. Когда говорят «семизвездочный отель», то все обыч-



но представляют арабский несертифицированный отель. Так вот, моя миланская гостиница «Галерея Милан» официально сертифицирована швейцарским международным агентством. И я очень горжусь, что был директором первого и пока единственного семизвездочного отеля.

Но в Курмайоре такая атмосфера, какой нет нигде. Думаю, что мне хватит сил вывести Grand Hotel Royal e Golf на аналогичный уровень: может быть, не на семь, но на шесть звезд мы сейчас вполне тянем. И все же главное на этом курорте не только вид из окна. Тут есть дух настоящего альпийского городка, это не только и не столько горнолыжная станция. Здесь главное не лыжи, а люди».

Публика, приезжающая сюда, особенная. Безусловно, это город истинной аристократии, которая не станет кичиться своим положением, не будет выставлять напоказ свое состояние, как это происходит на других дорогах курортах, в том же пресловутом Куршевеле. В Курмайоре собираются богатейшие люди Италии и, возможно, Европы, но это та публика, которая не страда-

ет комплексом демонстративного потребления, свойственного нуворишам. Эти люди ведут себя очень скромно. Поэтому тут всегда царит непринужденная атмосфера, которую вы почувствуете уже на подъездах к городу: дорожку уступают вежливые «Астон Мартин» с лыжами на крышах.

В общем, у Курмайора есть все для того, чтобы стать курортом, притягательным круглый год, и собирать над головой все звезды мира. Он находится всего в паре часов езды от Милана, в часе-полтора — от Турина, в двух с половиной — от Генуи. Для многих людей, живущих в больших городах, нужен повод, чтобы бросить дела, вырваться из суety суety и приехать в горы. Повод должен быть безупречным — адекватным красоте альпийских гор, ради которой люди тратят свои деньги и время. «К нам приезжает постоянный круг гостей, мы обязаны постоянно придумывать что-то новенькое, должны вызывать любопытство, что мы и делаем. Все сотрудники помогают друг другу — мы единая команда. Именно так создается атмосфера, в которой гости чувствуют себя дома, и даже лучше, чем дома». ■

В Курмайоре собирается особенная публика, которая не страдает комплексом демонстративного потребления. Эти люди ведут себя очень скромно. Поэтому тут всегда царит непринужденная атмосфера



TS/ fotobank.ru

Нормальные герои всегда идут по прямой

АВТОР: Анна СЕМИНА

Современная карта Египта непредставима без изящной голубой линии, соединяющей Средиземное и Красное моря. Однако долгие века они были разделены полосой пустыни, из-за которой корабли, чтобы попасть из Атлантики в Индийский океан, совершали огромный крюк. Все изменил Суэцкий канал – одна из самых оживленных судоходных артерий в мире.

Суэцкий канал представляет собой судоходный и бесшлюзовый морской путь, идущий по Суэцкому перешейку и пересекающий озера и лагуну Мензала. В среднем за день по каналу проходит более 45 судов, словно скользящих по пустыне. Еще древние египтяне понимали огромный потенциал этого водного пути. Сейчас Суэц является одним из основных источников дохода Египта наряду с туризмом и добычей нефти.

» ДРЕВНЯЯ УТОПИЯ

Существует версия, что еще около 1880 года до н.э. фараон Сенусерт III решил проложить канал, соединяю-

щий Нил с Красным морем, для торговли с землей Пунт в Восточной Африке. Позже эту идею пытались реализовать могущественные императоры Рамзес II и Нехо II. Затем строительством занялся персидский царь Дарий I. Как утверждает греческий географ Страбон, царь поверил ошибочному утверждению, будто уровень Красного моря выше уровня Средиземного. Он испугался, что, как только будет прокопан перешеек, море затопит весь Египет, и приказал остановить практически завершенное строительство.

Однако древнегреческий историк Геродот пишет, что именно при Дарии, около 500 года до н.э., канал был до-



строен. В честь этого события на берегу Нила установили массивные гранитные стелы. В III веке до н. э. Птолемей II Филадельф сделал канал судоходным. Причем фарватер был достаточно широким — он позволял разойтись двум боевым кораблям — триремам.

Во II веке уже нашей эры император Траян углубил канал, увеличив его судоходность. На протяжении двух веков римские корабли плавали по «реке Траяна» к берегам Индии и Аравии. Одна из триер (еще одна разновидность боевых кораблей) даже смогла добраться до Индокитая. Но затем этот путь был заброшен. А в VIII веке халиф Мансур и вовсе повелел засыпать канал, чтобы не уводить торговые пути от центра халифата.

В XVI веке великий визирь Османской империи Мехмед-паша Соколлу поручил разработать план восстановления канала, который так и не был реализован. В XVII веке идея возрождения канала увлекла немецкого ученого-энциклопедиста Готфрида Лейбница. Он представил свои чертежи Людовику XIV, однако советники короля отвергли эту «утопическую идею».

В конце XVIII века в Египет направился молодой генерал Наполеон Бонапарт, желавший покорить эти земли. В обозе французских войск находился штатский ученый, инженер Жан-Батист Лепер. Его давно интересовала проблема восстановления древнего канала, ведущего от Суэца до самого Нила. Наполеон пообещал предоставить Леперу необходимые средства, чтобы тот на месте изучил возможность осуществления проекта. Воодушевленный инженер начал проверку и установил, что канал прорыть нереально. По его расчетам, уровень Красного моря был на целых 10 м выше уровня Средиземного моря. Эта досадная ошибка Лепера могла стать роковой для Суэцкого канала. Но тут на сцене появился энергичный французский дипломат и инженер Фердинанд де Лессепс.

» ФРАНЦУЗСКАЯ ДИПЛОМАТИЯ

Лессепс занимал консульский пост в Александрии и часто ездил во Францию и обратно. В одну из поездок его задержали в карантине у са-

Для масштабной стройки требовались внушительные средства – 200 млн франков. Их должны были обеспечить акции, выпущенные в количестве 400 тыс. штук по 500 франков каждая. Однако Англия решила, что канал – предприятие, выгодное только французам, и начала его тормозить. В итоге подписка на Суэцкий заем показала довольно жалкие результаты. Во Франции купили немногим более 1 тыс. акций, еще меньше взяла Австрия. Россия подписалась на 24 тыс. акций, но этого было мало. На помощь пришел Мухаммед Саид, который согласился взять на себя весь остаток



В конце XVIII века в Египет направился молодой генерал Наполеон Бонапарт, желавший покорить эти земли. В обозе французских войск находился штатский ученый, инженер Жан-Батист Лепер. Его давно интересовала проблема восстановления древнего канала, ведущего от Суэца до самого Нила. Наполеон пообещал предоставить Леперу необходимые средства, чтобы тот на месте изучил возможность осуществления проекта

мой Александрии. Скучающий Лессепс попросил коллегу из консульства прислать ему что-нибудь для чтения и вскоре получил книгу Лепера. Работа инженера так захватила Лессепса, что вскоре мечта Лепера о строительстве канала стала и его собственной. Фердинанд внимательно изучил расчеты других инженеров. Он прочитал

нер отправляется в Египет с поздравлениями, а заодно передает Саиду записку о канале. В ней говорится, что соединение Средиземного и Красного моря — это великое предприятие, польза которого привлекала многих великих людей. Столь искусно составленное письмо польстило самолюбию Мухаммеда Саида, и Лессепс получил исключитель-

Как утверждает Страбон, персидский царь Дарий I поверил ошибочному утверждению, будто уровень Красного моря выше уровня Средиземного. Он испугался и приказал остановить почти завершенное строительство

труды Линанта, Бурдалона, Стефенсона и понял, что Лепер ошибался. Точный замер морских глубин в 1841–1847 годах показал, что уровень воды в обоих морях одинаков.

В 1854 году в Египте умер вице-король Аббас-паша, которого часто именovali врагом прогресса. Его преемником становится Мухаммед Саид, давний приятель Лессепса. Разумеется, инже-

ное право организовать компанию для строительства Суэцкого канала.

Уже в декабре 1854 года началась детальная разработка проекта. Предполагалось, что глубина нового канала будет на 6,5 м ниже уровня Средиземного моря. В Суэце и Пелузе были запланированы шлюзы, а по выходу из них — дамбы. Шлюзы должны были, в том числе, защищать канал



от засорения песком. Проект рассмотрела специально созданная международная комиссия, которая внесла ряд поправок.

Так, комиссия усомнилась, что канал может быть засорен песком, так как в Красном море дно глиняное. Кроме того, всегда будет легкое течение на север, которое не пустит в канал песок Средиземного моря. В результате эксперты отвергли идею шлюзов. Это способствовало сокращению расходов и позволило увеличить глубину канала. Также было решено перенести северное устье на 30 км от Пелузы — туда, где впоследствии появилась гавань Порт-Саид.

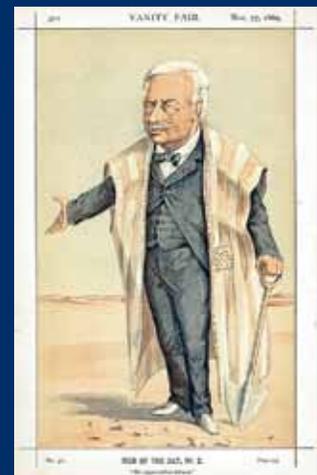
После утверждения проекта канала возникла следующая проблема — финансовая. Для масштабной стройки требовались внушительные средства — 200 млн франков. Их должны были обеспечить акции, выпущенные в количестве 400 тыс. штук по 500 франков каждая. И Лессепс стал активно налаживать контакты с влиятельными лицами. Однако, как это часто случается, у столь амбициозного проекта появился могущественный противник.

Англия решила, что канал — предприятие, выгодное только французам, и начала его тормозить. В итоге подписка на Суэцкий заем, объявленная в октябре 1858 года, показала довольно жалкие результаты. Во Франции купили немногим более 1 тыс. акций, еще меньше взяла Австрия. Россия подписалась на 24 тыс. акций, но этого было мало. На помощь пришел Мухаммед Саид, который согласился взять на себя весь остаток. И в апреле 1859 года на севере перешейка закипела работа.

» ЗОЛОТАЯ ЛИНИЯ

Строительство было очень трудным, готовые постройки неоднократно разрушались частыми наводнениями. Рабочие поселки располагались в 65 км от ближайшего населенного пункта. Строителям приходилось питаться рыбой и сушеной икрой — это была единственная провизия, которую удавалось достать у местных рыбаков. Днем на стройке стояла нестерпимая жара, а ночью рабочие страдали от холода и сырости. Ощутимо не хватало техники. И постепенно работы перевели на вахтовый метод.

В 1968 году заканчивалась концессия, выданная Лессепсу на 99 лет, после которой канал переходил в собственность Египта. Но уже в 1956 году президент Насер принял решение о национализации канала





Суэц – это кратчайший путь из Индийского в Атлантический океан. При использовании альтернативного маршрута придется дополнительно пройти 8 тыс. км, огибая Африку

Другой серьезной проблемой был дефицит пресной воды. Первое время компания использовала более 1,5 тыс. верблюдов для доставки воды к рабочим. Только к 1863 году был проложен небольшой пресноводный канал из Нила, который прошел примерно в том же направлении, что и древние каналы. С его помощью вода стала доставляться сначала на стройку, а затем и в поселения.

Пустынный перешеек начал постепенно оживать, здесь заработали телеграф и почта. Гавань Порт-Саида к тому моменту приняла в общей сложности почти 2 тыс. судов из различных стран. Но в шестилетний срок, в который Лессепс обещал закончить работы, строители не укладывались. Кроме того, выяснилось, что собранных 200 млн франков явно недостаточно. Пришлось делать новый облигационный заем в размере более 166 млн франков, а затем и другие. К 1872 году в строительство канала было вложено 475 млн франков.

Первым был завершен северный участок, идущий через болото и озеро Манзала. Затем строители закончи-

ли равнинный отрезок до озера Тимсах, откуда канал пошел к давно высохшим Горьким озерам. После заполнения этих озер рабочие смогли выйти на южный участок. Наконец, настало 17 ноября 1869 года — день торжественного открытия канала.

Первым в гавань Порт-Саида прибыл французский пароход «Орел» с императрицей Евгенией. Каждое судно при входе в гавань встречал салют. Для 6 тыс. гостей были приглашены 500 поваров и 1 тыс. лакеев. На следующий день вереница кораблей двинулась через канал. Празднование длилось семь дней и обошлось в 28 млн золотых франков. Не удалось выполнить только один пункт программы: известнейший композитор Джузеппе Верди не успел закончить оперу «Аида», премьеры которой должна была украсить церемонию открытия. Вместо этого в Порт-Саиде устроили большой праздничный бал. С фейерверками, музыкой и танцами Суэцкий канал был передан в общее пользование.

После оккупации Египта английскими войсками в 1882 году канал стал главной военной базой британцев на Ближнем



Востоке. В 1888 году в Стамбуле была подписана международная конвенция об обеспечении свободы плавания по Суэцкому каналу.

В 1968 году заканчивалась концессия, выданная Лессепсу на 99 лет, после которой канал переходил в собственность Египта. Но уже в 1956 году президент Насер принял решение о национализации канала. Акционерам компании предложили выплатить ком-

Современный Суэцкий канал отличается от построенного в XIX веке. Его общая длина составляет 172 км. Русло несколько раз расширилось и углублялось. Сейчас его ширина достигла 350 м, глубина — 20 м. В среднем суда тратят около 11 часов на проход через канал. Зона Суэцкого канала считается условной границей между континентами.

Неоценимо значение этой водной артерии и для всего мира. Это кратчайший

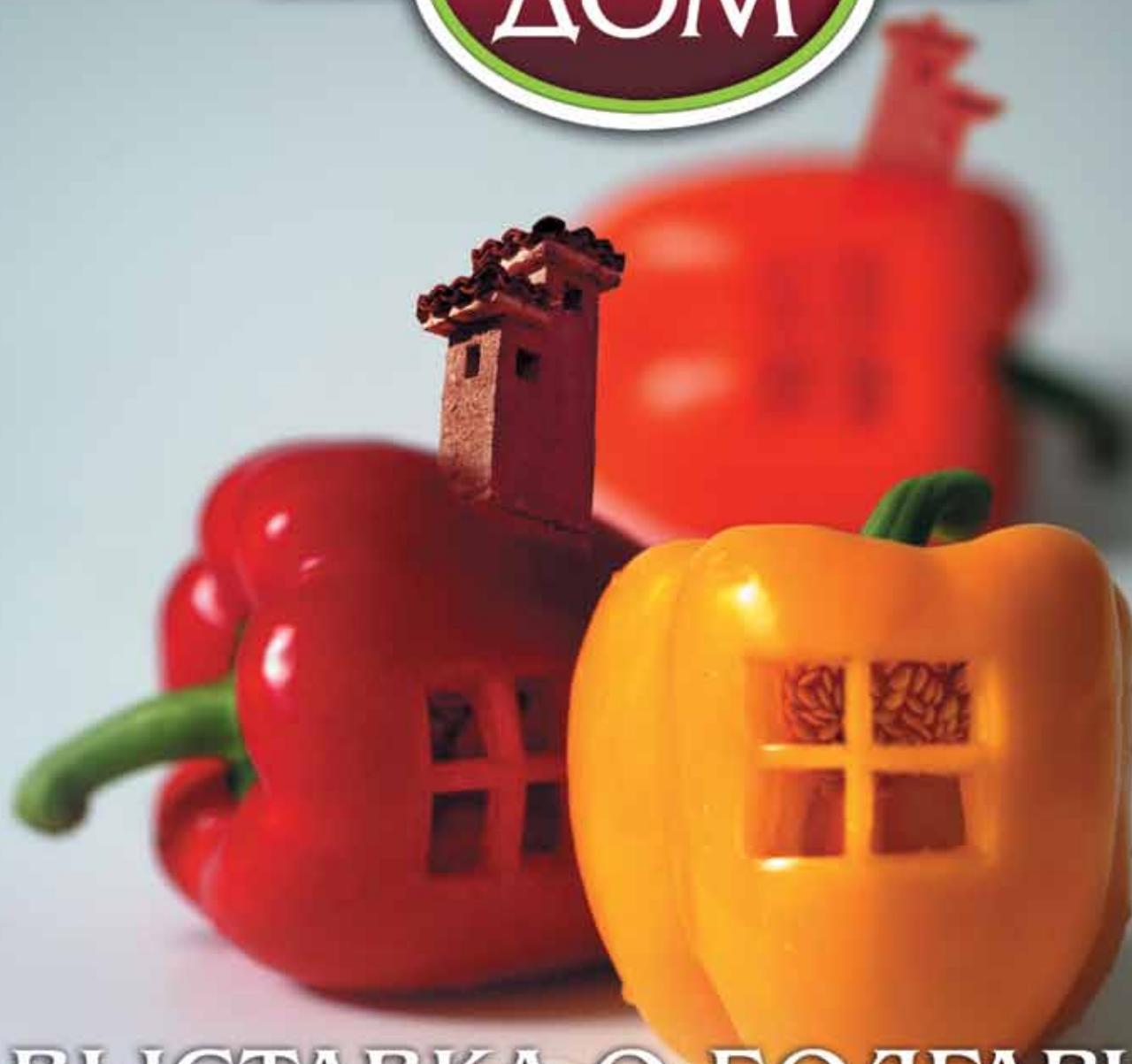
Строители питались рыбой и сушеной икрой – это была единственная провизия, которую удавалось достать у местных рыбаков. Днем стояла нестерпимая жара, а ночью рабочие страдали от холода и сырости

Не удалось выполнить только один пункт программы: известнейший композитор Джузеппе Верди не успел закончить оперу «Аида», премьеры которой должна была украсить церемонию открытия Суэцкого канала

пенсации. Возмущенные Франция и Великобритания хотели развернуть военные действия, но под давлением СССР и США «крестовый поход» был прекращен. После национализации канала иностранцы покинули Порт-Саид. Теперь Египет организует навигацию, обслуживает суда, производит ремонт.

путь из Индийского в Атлантический океан. При использовании альтернативного маршрута придется дополнительно пройти 8 тыс. км, огибая Африку. В первые же дни после открытия Суэцкого канала стало ясно, что это сооружение совершило переворот в международном судоходстве. 

БОЛГАРСКИЙ ДОМ



ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ 8-9 февраля 2013

Москва, Тишинская пл., д. 1, ТВК «Тишинка»
+7 (495) 926-96-95, moscow@aigroup.ru
www.bgshow.ru, www.bgexpo.ru


ЦЕНТР
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
РЕСПУБЛИКИ
БОЛГАРИЯ В МОСКВЕ

www.aigroup.ru
aigroup


VIRTUS
VIRTUS · NOBILITAT



Рублево-Успенское ш., 18 км от МКАД, КП «Бузаево»

Авторский проект. Классический коттедж 470 м² с качественной внутренней отделкой. Внешняя отделка фасада - травертин. Участок 12 соток. Круглосуточная охрана.

Цена: \$3 000 000



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Рублево-Успенское ш., 21 км от МКАД, КП «Успенское»

Дом в лесу по лучшей цене! Полностью готовый для проживания коттедж 580 м² на лесном участке 30 соток. На участке: беседка барбекю, домик д/персонала, пруд, альпийская горка. Строго охраняемый коттеджный поселок.

Цена: \$3 000 000



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Рублево-Успенское ш., 9 км от МКАД, п. Жуковка, ДСК «Лес»

Редкое предложение! В камерном жилом поселке Жуковки предлагается коттедж площадью 546 м² с отделкой в классическом стиле. Прилесной участок 15,5 соток с ландшафтным дизайном.

Цена: по запросу



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Сколковское ш., 2 км от МКАД, ОКП «Заречье»

Эксклюзивная резиденция! На лесном участке 45 соток предлагается классический коттедж площадью 800 м². На участке расположен дом д/охраны с гаражом, беседка-барбекю.

Цена: по запросу



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Осташковское/Ярославское ш., 15 км от МКАД, ОКП «Звягино»

Отличная цена! Уютный дом 350 м² с отделкой «под ключ» на участке 20 соток с потрясающим ландшафтным дизайном. На участке: баня, беседка-барбекю, гараж. Поселок в лесу с озером, прогулоч. зонами и собственной инфр-рой.

Цена: \$1 100 000



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Новорижское ш., 23 км от МКАД, ОКП «Кедры»

В полностью сформированном поселке предлагается кирпичный коттедж площадью 500 м², без внутренней отделки. Участок 25 соток. Поселок полностью застроен. Круглосуточная охрана. Напротив вся инфр-ра поселка «Княжье Озеро»

Цена: \$1 250 000



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Новорижское ш., 35 км от МКАД, КП «Лужки»

Уникальное предложение! Лесной участок с лиственными деревьями без подряда на строительство в полностью готовом и обжитом поселке. ИЖС, центр. ком-ции, охрана. Рядом достойная инфр-ра: санаторий, торговый центр, школа, фитнес и др.

Цена: \$1 050 000



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Куркинское/Ленинградское ш., 5 км от МКАД, КП «Новогорск»

Предлагаются дома и дуплексы в нормандском стиле, без отделки площадью от 213 до 511 м² на участках от 8 до 31 сот. В поселке выполнены все ландшафтные работы, подъездные дороги и тротуары, велосипедные дорожки и ландшафтный мини-парк с прудами.

Цена: от \$1 275 000



www.kre.ru

+7 (495) 956-60-56



Дмитровское ш., 56 км от МКАД, д. Труневки, КП Smart Village

Коттеджный поселок «Smart Village» идеально подходит как для любителей рыбалки и охоты, так и просто желающих отдохнуть от городской суеты на лоне заповедной природы, в окружении леса и чистейшего родникового озера.

Инфраструктура:

- Родниковое озеро с пляжем
- Форелевое и охотничье хозяйство
- Прогулочные аллеи
- Детская площадка
- Теннисный корт

- Волейбольная площадка
- Причал для весельных лодочек
- Магазин
- Административное здание
- Банный комплекс

Поселок находится в одном из престижных и экологически чистых мест Подмосквья – Дмитровском районе. В непосредственной близости расположены горнолыжные курорты «Сорочаны», «Волен» и «Яхрома», центр активного отдыха Леонида Тягачева, стрел-

ковый клуб «Лисья нора», парк «Экстрим», яхт- и гольф-клубы. Девелоперская компания «ДМИТРОВ-КА» сделала все, чтобы проживание в поселке было безопасным и комфортным. Территория огорожена и круглосуточно охраняется. На родниковом озере расположен причал и банный комплекс, оборудована прогулочная зона и пляж, работают форелевая ферма и охотничье хозяйство. Для маленьких жителей функционирует детский комплекс и спортивная площадка. Здесь каждый сможет выбрать себе занятие

по душе в любое время года. Летом: рыбалка, купание, охота, велосипедные прогулки, игра в теннис и волейбол, верховая езда. Зимой: лыжи, катание на коньках и снегоходах. До коттеджного поселка можно легко добраться, как на автомобиле, так и на общественном транспорте по асфальтированной дороге. Поселок сдан. Запуск магистрального газа – 2013 г.

Стоимость сотки: от 121 тыс.руб.

Ипотека от Сбербанка, возможна рассрочка без %

www.dmitrov-ka.ru

+7(495) 228-50-00

Дмитровка

Девелоперская компания «ДМИТРОВ-КА»



Дмитровское ш., 5 км от МКАД, коттедж в элитном поселке

На красивом лесном участке кирпичный коттедж 765 м² «под ключ» с современной «начинкой» и грамотной планировкой – идеальное предложение для размеренной и комфортной загородной жизни. Охрана. Московская прописка.



Цена: 44 500 000 руб.

www.dom.miel.ru

+7 (495) 777-57-68



Калужское ш., 27 км от МКАД, коттедж в охраняемом поселке

Кирпичный коттедж 318 м² на участке 15 соток под отделку, со всеми коммуникациями. Поселок в живописном месте рядом с лесом и озером. Отличный подъезд. Городская инфраструктура в 5-ти минутах.



Цена: 15 550 000 руб.

www.dom.miel.ru

+7 (495) 777-57-68



Калужское шоссе, 3-12 км от МКАД, Таунхаусы от ЗАО «Масштаб»

Компания Масштаб предлагает новый формат жизни в Новой Москве. 4 километра от метро, охраняемая территория, детские и спортивные площадки, развитая инфраструктура. Выбирай лучшее по доступной цене!

Цена: от 49 990 руб./м²

ЗАО «Масштаб»

www.masshtab.ru

+7 (495) 777-02-72



Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой.

Цена: от 1,4 млн. руб.



жилие-земли.рф

+ 7 (495) 773-72-76



Киевское ш., 22 км от МКАД, «Графские пруды»

Готовые дома и участки на границе с заповедным лесом и живописным прудом. Проекты домов от 220 до 1500 м² в едином архитектурном стиле. Широкая бульварная линия с ландшафтным дизайном. Все центральные коммуникации подведены.

Цена: от 19 млн руб.



www.grafskoe.ru

+7(495) 411-91-11



Минское ш., 34 км от МКАД

Клубный коттеджный поселок «Астра – Лесные усадьбы», живописный лес, модная архитектура, готовые дома, антикризисные цены.

Цены от застройщика

www.astra-dom.com

+7 (495) 2-271-271



Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»

Коттеджный поселок «Благодать» — Современный ЖК Премиум-класса, в котором располагаются Городские Виллы и Таунхаусы в единой архитектурной концепции. Поселок находится в одном из самых перспективных направлений Новой Москвы в стороне от шумных трасс. Удобный подъезд по Киевскому или Калужскому шоссе, с развитой сетью дорог и современной инфраструктурой, вблизи Валуевской усадьбы, в удивительном по красоте месте, на живописном склоне, в окружении смешанного леса протянувшегося на десятки километров. Покупка Городской Виллы в поселке Благодать — это возможность реализовать давнюю мечту многих — загородная жизнь в тишине, на лоне природы, в 30 минутах от центра мегаполиса. Поселок «Благодать» имеет единую архитектурную концепцию, что позволяет создать удобное для жизни пространство. Мы используем только натуральные и экологически чистые материалы: Натуральная французская черепица, натуральный мрамор, бельгийский кирпич ручной формовки Nelissen, оконные системы выполнены из дерева с тройным стеклопакетом. Виллы на земельных участках площадью от 15 до 46 соток и построены по авторским проектам, в соответствии со всеми стандартами качественного загородного жилья. Покупателям предлагаются проекты площадью от 272 м² до 850 м². На территории поселка 48 таунхаусов двух типов — 163 и 168 м², на собственных земельных участках от 2 до 7 соток. На первом этаже: прихожая, кухня-гостиная, санузел. На втором этаже (высота потолков 3,30 м): 3 спальни и 2 санузла. Тщательно продуманное зонирование делает таунхаусы удобными и уютными для всей семьи. Для тех, кто хочет жить в собственной Городской Вилле и при этом пользоваться всеми преимуществами городской жизни, поселок «Благодать» — наилучший вариант. Отдел продаж работает семь дней в неделю. Мы будем рады встрече с Вами, и каждый найдет для себя что — то особенное.

+7 (985) 30-999-99

+7 (916) 77-333-33

+7 (495) 514-66-44



www.5146644.ru



Новорижское шоссе, 22 км от МКАД

Коттедж 225 м² «под ключ», со всеми центральными коммуникациями, на участке 11 соток. Охраняемый поселок. Обширная инфраструктура: школа, детский сад, Храм, зоосад, ветлечебница, аптека, торговый и спортивный комплексы, авто-мойка, ресторан, супермаркет, озеро и парковая зона.

Цена: 38.000.000 руб.



www.dom.miel.ru

+7 (495) 777-57-68



Новорижское, 38 км от МКАД, КП «Истра-Эстейт»

Коттедж под отделку, в жилом элитном поселке. Уникальный проект известного архитектора Биндемана — это современная архитектура, грамотно осмысленная и эстетически оформленная. Спортивные и детские площадки.

Цена: 15 500 000 руб.



www.dom.miel.ru

+7 (495) 777-57-68



Новорижское ш., 20 км от МКАД, «Миллениум парк»

Готовый дом в жилом поселке. Участок 20 соток, дом 515 м² и мансарда 180 м² с окнами. Все коммуникации. Технический надзор на всех этапах строительства.

Цена: \$1 870 000

Собственник

+7 (926) 538-58-68



Новорижское ш., 50 км от МКАД, КП «Каринское»

Охраняемый поселок со всеми центральными коммуникациями (газ, вода, канализация, эл-во). Красивый живописный вид с любого участка. Рядом Москва-река, озеро, лес. Вся инфраструктура. Участки без подряда и с подрядом.

Застройщик ГК «НАНОСФЕРА».



www.karinskoe.ru
www.karinskoe.pф

+7 (495) 774-81-18
+7 (495) 923-57-87



Новорижское ш., 65 км от МКАД, «Ruza Family Park»

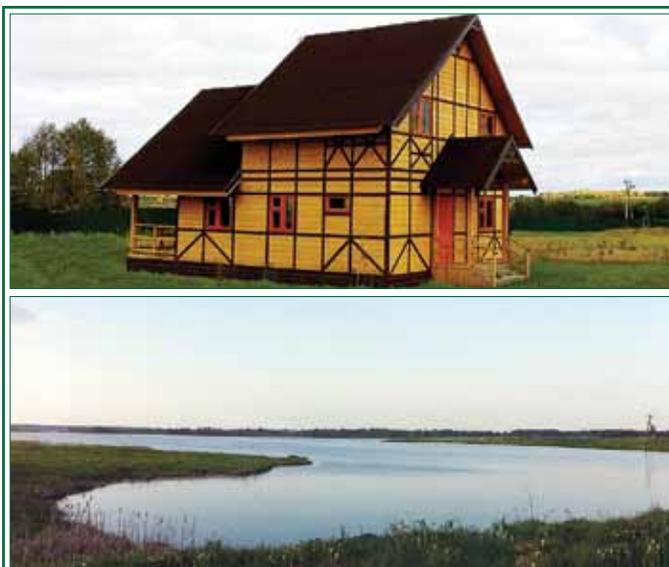
«КМД Девелопмент» представляет свой флагманский проект: коттеджный поселок бизнес-класса «Ruza Фэмили Парк». На 65 км Новорижского шоссе строится уникальный загородный комплекс с единой концепцией застройки и Парком развлечений для взрослых и детей: на территории более 29000 м² размещается боулинг центр, компьютерные игровые автоматы,

лазертаг-арена, спортивные площадки, кафе-ресторан, помещения для проведения мероприятий. В непосредственной близости от поселка реставрируется Храм Рождества Христова. В ВИП-территории поселка предлагаются эксклюзивные ЛЕСНЫЕ участки от 20 соток.

Стоимость индивидуального строительства коттеджа из клееного бруса – от 22 000 руб./м²
Земельные участки – от 3,5 млн руб.
ИПОТЕКА (от 12% при наличии 2-х документов)
Консультации по поселку:
+7(495) 545-45-77



г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 26
Наш сайт: www.ruza-family-park.ru



Новорижское ш., 125 км от МКАД, «Солнечная поляна»

Дачный поселок расположен на северо-западе в 125 км от МКАД. Шаховский район – один из наиболее экологически чистых и комфортных для проживания в Подмоскowie. Окруженный смешанным лесом и несколькими водоемами, поселок представляет идеальное место для круглогодичного отдыха. Инфраструктура: собственная зона отдыха с пляжем и прудом, детская игровая площадка, спортивные площадки, гостевой паркинг, КПП/охрана, здание администрации. В 15 мин. езды райцентр поселок Шаховская, где есть все необходимое для проведения досуга: рестораны, кафе, боулинг, бильярд. От станции ходит маршрутка. В шаговой доступности деревня Бабинки. В дачном поселке представлены участки от 6 до 22 соток, также участки с готовыми домами. Условия покупки обсуждаются индивидуально. Мы постарались сделать пребывание жителей поселка максимально удобным и комфортным!

Цена за участок от: 270 000 руб.
 За готовый дом от: 990 000 руб.

www.novoriga100.ru +7 (495)669-37-37



Новорижское ш., 55 км от МКАД, д. Лечищево

Земельные участки на Истринском водохранилище. Удобная транспортная доступность, с Новорижского и Пятницкого шоссе, асфальтированный подъезд, плоский рельеф, идеальный для строительства, наличие всех коммуникаций на участке; свет, газ, водопровод, канализация, внутрипоселковые дороги с пешеходной зоной, КПП, обустроенные пляжи с беседками и барбекю, вертолетная площадка. В комплексе поселков, будут: детский сад, служба быта, торговые объекты, мед. пункт и ветеринария. Возможность приобрести земельные участки от 10 соток до нескольких гектар.

Цена: от 160 000 руб/сотка



www.ostrov-istra.ru +7 (495)662-48-44



Орёл
посёлок таунхаусов

г. Жуковский, Новорязанское ш., 26 км от МКАД, ул. Нижегородская, ЖК «Орёл»

Группа компаний «Стройсоюз» представляет посёлок таунхаусов бизнес класса «Орёл». Окруженный вековыми соснами, он находится в черте города Жуковский и в непосредственной близости со старыми дачами и ж/д станцией Кратово, городскими объектами социальной и коммерческой инфраструктуры. Имеется собственный подземный паркинг, в домах предусмотрены эксплуатируемые кровли. Все коммуникации, в т. ч. отопление — городские. В пяти минутах ходьбы — живописное

Кратовское озеро и храм Иконы Державной Божией Матери. **О городе Жуковский:** Один из самых зелёных, благоустроенных и динамично развивающихся наукоградов России. В городе сохранены сосновые рощи, расположены крупные научные центры, качество образования в школах — одно из лучших в Московской области. Высокий уровень культуры горожан и внимательное отношение администрации г. Жуковский к благоустройству города делают его прекрасным местом для жизни.

Степень готовности комплекса на 01.11.12 — 95 %, подведены все коммуникации.

Количество таунхаусов — 29

Площадь — от 207 до 340 м²

Стоимость таунхаусов — от 12 млн руб.

(включает 1 машиноместо в подземном паркинге)

Акция «Второе машиноместо в подарок»

продлена до 30.11.12!



www.stroysoyuz.ru

+7 (495) 551-87-21/22/23



Новорязанское ш., 19 км от МКАД, Кратово

Лесной участок 74 сотки с уникальным жилым домом 240 м². Дом построен по проекту французского архитектора. Все коммуникации действующие, электричество, газ, скважина, септик.

Цена: 46 000 000 руб.

+7(926) 337-32-38



Симферопольское ш., 87 км от МКАД, КП «Вестфалия»

Полностью готовый к проживанию загородный дом площадью 165 м². На первом этаже расположена кухня, гостиная, гардеробная, санузел с хозяйственной зоной, открытая терраса. На втором этаже: кабинет, детская, спальня и санузел, два балкона. Современная бытовая техника и мебель в обрамлении изысканного текстиля создают атмосферу домашнего тепла и уюта. Ландшафтный дизайн участка и уютная беседка позволяют наслаждаться свежим воздухом, находящегося в границе с поселком биосферного заповедника. Все действующие коммуникации, охрана.



Ярославское ш., 35 км от МКАД

Коттедж 460 м² на прилегающем участке 16 соток в ОКП на берегу Пестовского водохранилища. Меблирован, готов к проживанию. Дизайнерский интерьер, гостиная с камином, отопляемый цоколь с сауной, профессиональный ландшафт на участке. Центральные коммуникации.

Цена: 52 000 000 руб.



www.dom.miel.ru

+7 (495) 777-57-68

ВЕСТФАЛИЯ
КОТТЕДЖНЫЙ КОМПЛЕКС

www.vestfalia.ru

+7 (495) 765-72-45



м. «Щукинская», Авиационная, 79, ЖК «Алые Паруса»

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 67-500 м² в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без. Инфраструктура: детская площадка, яхт-клуб, боулинг, фитнес, салон красоты, ресторан, бойцовский клуб.

Продажа: от 35 800 000 руб.
Аренда: от 150 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Октябрьское поле», Маршала Соколовского

Квартиры 2-3 комнат с ремонтами площадью от 60-125 м². Дом с круглосуточной охраной и подземной парковкой.

Продажа: от 31 900 000 руб.
Аренда: от 110 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Сокол», Чапаевский пер., 3, ЖК «Триумф Палас»

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м² в различных направлениях дизайна и планировки. Развитая инфраструктура: детская площадка, фитнес клуб.

Продажа: от 45 000 000 руб.
Аренда: от 150 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Университет», Мосфильмовская, 70, ЖК «Воробьевы горы»,

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м² в различных направлениях дизайна и планировки. Инфраструктура: зона отдыха с ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клуб.

Продажа: от 42 000 000 руб.
Аренда: от 170 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Беговая», Хорошевское шоссе, 16, ЖК «Дом на Беговой»

Квартиры от 2-3 комнат в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без, площадью от 80 м².

Продажа: от 26 000 000 руб.
Аренда: от 90 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Кропоткинская», 1-й Зачатьевский пер., 5, ЖК «Новая Остоженка»

Квартиры, от 2-4 комнат в различных направлениях дизайна общей площадью от 163 м². Инфраструктура: фитнес клубы, бассейн, салон красоты.

Продажа: от 130 000 000 руб.
Аренда: от 300 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Арбатская», Филипповский пер., 8 ЖК «Филипповский»

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в историческом центре столицы в различных направлениях дизайна и планировки площадью от 80-500 м².

Аренда: от 250 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



ЖК «Город Столиц», Москва – Сити, Краснопресненская наб., 8

Апартаменты 2-4 комн. от 105-238 м² с отделкой и шикарными панорамными видами на реку и город. Развитая инфраструктура: зона ландшафтным дизайном, фитнес клуб, рестораны и кафе, торговый центр, круглосуточная охрана, химчистки.

Продажа апартаменты: от 50 610 000 руб.
Аренда: от 270 000 руб./месяц



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



Кутузова, 11, ЖК «Грин Хаус»

3-комн. квартира пл. 140 м². Европейский ремонт. Современная с-ма кондиционирования. Подземный паркинг. На территории комплекса фитнес-центр, детская площадка. Охраняемая огороженная территория.



www.slk-realty.ru

+7(495) 517-11-88



Кочновский проезд, 4, к.1, ЖК «Аэробус»

3-комн. квартира пл. 100 м². Диз.ремонт. Студийная планировка. Спальня с гард. комн. Вторая комната. Шикарные виды. Огорож. охр. тер-рия с подз/наз. паркингом, благоустр. двор с дет. площадками и разв. инф-рой (магазины, кафе, фитнес клуб).



www.slk-realty.ru

+7(495) 517-11-88



Ходынский бул., 13, ЖК «Гранд Парк»

3-комн. квартира пл. 110 м². с качеств. евроремонтом в совр. стиле. Студийная планировка совместила в одно пространство кухню и зону гостиной. 2 изолир. комн. Огор. охр. тер-ия с подз/наз. паркингом, благоустроенный двор с детск. площадками и развитой инф-рой.



www.slk-realty.ru

+7(495) 517-11-88



Чапаевский пер., 3, ЖК «Триумф Палас»

2-комн. квартира пл. 140 м². Кухня 19м². Диз. ремонт в стиле Ар Деко. Роскошные апартаменты с панорамным видом на город. Студийная планировка. Мебель по инд. заказу, сантехника. Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7(495) 517-11-88



Чапаевский переулок, 3, ЖК «Триумф Палас»

3-комн. кв-ра общ. пл. 122 м². Дизайнерский ремонт в классич. стиле. Функциональная планировка. Шикарные виды из окон. Огорож. охр. тер-ия с подз./наз паркингом. Внутренний двор с фитнес клубом, рестораном, детским городком.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Чапаевский переулок, 3, ЖК «Триумф Палас»

4-комн. кв-ра, общ.пл-дь 179 м². Качественный ремонт в классическом стиле. Функциональная планировка: отдельная кухня, 4 изолир. комнаты: гостиная и 3 спальни. Огорож. охр. тер-ия с под/наз. паркингом.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Ходынский бульвар, 5, корп. 2, «ЖК Гранд Парк»

3-х комн. кв-ра, общ. пл-дь 125 м². Авторский дизайн в совр. стиле. Точное, декоративное освещение. Итальянская мебель. Бытовая техника. Кондиционирование. Огороженная, охраняемая тер-ия, видеонаблюдение, консьерж.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Авиационная, 79, ЖК «Алые Паруса»

4-комн. кв-ра общ. пл-дь 168 м². Панорамное остекление, виды на Москва-реку. Полы с подогревом, паркет из натурального ореха, венецианская штукатурка. Кв-ра в собственности более 3 лет, свободна. М/м в подз. паркинге. Инф-ра элитного ЖК.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



ПРИЗ! ПТЖИ
АВТОМОБИЛЬ

4967 555-601

СБЕРБАНК ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ

*Принимает участие в долевом строительстве квартир ПТЖИ в ипотеку от Сбербанка и ставит участника стимулирующей лотереи. Срок проведения лотереи с 01.08.2012 г. по 10.01.2013 г. Срок выдачи выигрыша участку в лотерею с 01.08.2012 г. по 10.01.2013 г. Призовой фонд состоит из 10 квартир. Подробная информация о лотерее на сайте www.ptzhi.ru. Присоединение к лотерее бесплатное и не является целевым займом.

Подольский р-н, Варшавское ш., 28 км от МКАД, Горького, 17, Жилой комплекс «Львовский»

Группа компаний «ПЖИ» представляет новый проект на рынке подмосковной недвижимости – Жилой комплекс «Львовский». Расположенный всего в 28 км от МКАД по Варшавскому (или Симферопольскому) шоссе, комплекс имеет ряд конкурентных преимуществ. Во-первых, удобное транспортное сообщение с Москвой: от станции «Львовская» до станции «Царицыно» электропоездом можно добраться за 45 минут, регулярно курсируют рейсовые автобусы до Подольска и маршрутные такси до метро «Бульвар Дм. Донского» и «Аннино». Во-вторых, поселок городского типа Львовский имеет развитую инфраструктуру: здесь расположены общеобразовательные учреждения, больница областного значения, торговые центры, дом культуры и православный храм. Есть возможность трудоустройства

рядом с ЖК «Львовский». И в-третьих, поселок Львовский расположен в окружении лесов и полей, на его территории есть пруд с благоустроенным пляжем, который пользуется большой популярностью среди местных жителей.

Жилой комплекс «Львовский» будет расположен на территории в 70 000 м², первая очередь застройки – 35 000 м². Жилой дом на ул. Горького – монолитно-кирпичный, переменной этажности, с удобными планировками, от 38 м².

Приятным бонусом для потенциальных покупателей квартир в ЖК «Львовский» станет возможность участия в стимулирующей лотерее, главный приз в которой – автомобиль. **Комфорт городской жизни в окружении природы!**

Начало строительства: 1 квартал 2012г.
Срок реализации 1 очереди проекта: 2 квартал 2014г.
Стоимость квартиры: от 57 000 руб./м²



www.pzhi.ru

+7 (495) 926-21-11



Сочи, Хостинский р-н, Ручей Видный, поселок «Горки 11»

Построен в пределах хостинской природной зоны. В первой очереди строительства на территории возведены 20 коттеджей 2 типов – 14 больших типа «I» и 6 меньшего размера – типа «II». Это коттеджи площадью 350 и 300 м², стоящие на участках 14 и 7 соток.

«СолидИнвестГрупп» +7 (495) 768-96-65 +7 (928) 445-45-46 (Сочи)



Остоженка, 22/1

Продается квартира на Остоженке, 3,5 комнаты. Площадь 110 м², потолки 3,5 м, 3 этаж, лифт, круглосуточная охрана. Развитая инфраструктура.

\$1 550 000

Игорь Маркович +7 (916) 144-94-91



Москва, м. «Кунцевская», Воскресенская, 4/28, «Мещерский»

Клубный дом «Мещерский» на 8 кв-р. Шикарный пентхаус 170 м²+60 м² терраса. Авторский ремонт, полностью меблирован. Охр., видео набл. В доме бассейн, сауна, спортзал. Огор. тер-ия, беседка-барбекю, 2 м/м в тёплом гараже. В 300-х метрах Мещерское озеро и парк.

Цена: 66млн руб.

www.klubnyi-dom.ru +7(495)642-42-13



Нахабино, Новая Лесная, 7

2-комн. квартира пл. 65,7 м². Кухня 13 м². Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Окна выходят на две стороны. Рядом пруд и лес. Дом находится в 14 км от МКАД. Продает собственник.

Цена: 6,5 млн руб.

+7 (926) 302-31-22



Наро-Фоминский район, п. Селятино, ЖК «Новое Селятино»
 «Новое Селятино» – это современный ЖК, состоящий из трех 14-ти этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры – 43,5–51,4 м², двухкомнатные 60–70 м², трехкомнатные 84–104 м² Цена: от 56 000 руб./м²

ТРЕСТ ГИДРОМОНТАЖ www.novo-sel.ru +7 (495) 669-30-20



м. «Академическая», Новочеремушкинская, 23, корп.2
 Продаю 5-комнатную квартиру 7 минут пешком от м. «Академическая». 17/18-эт. монолит. Общая площадь 217 м², без отделки, свободная планировка, 3 с/узла, 3 балкона, окна во двор. Свободна. Во дворе дома подземная парковка.

Цена: 47 млн руб., торг возможен.

+7(910) 419-71-26 +7(985) 999-06-81



м. «Авиамоторная», Шоссе Энтузиастов
 Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком от метро Авиамоторная. Площадь: 3 221 м² – 12 000 м². Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей. Склад оборудован новой противопожарной системой, склад теплый, тамбурный подъезд под разгрузочные работы. Возможно размещение второго этажа. Высота потолков 14 метров.

MONTEVALLE +7 (925) 507-67-45
 +7 (925) 773-19-51



Осташковское/Дмитровское ш., 8км от МКАД, ЖК «Green Light»

ЖК «Green Light» на Клязьминском водохранилище в поселке Поведники. Эксклюзивный проект, окна от пола до потолка, потолки 3,20 м, вентилируемый фасад, алюминиевые двухкамерные стекло пакеты. Экологически чистые стройматериалы. Детсад на территории, сбербанк, 4-уровневый гараж. Школа в 30-ти м. Охраняемая территория. Комплекс граничит с санаториями «Дубрава», «Березки», «Клязьма». Развитая инфра-ра: яхт-клубы, теннисные корты. 214 Ф.З. Удобное сообщение от м. Медведково и Алтуфьево. Уникальное предложение для тех, кто не представляет жизни вдали от Москвы, но и мириться с загрязненностью, шумом и т.д. не собирается. Преимущество ЖК «Green light» – цены. Жилье бизнес-класса в экологически чистом районе – по цене обычного, типового жилья!

www.gldom.ru +7(903)1366767
ЗАО «Стройсерв» +7(499)1366767 +7(495)5792180



Балашиха, мкр. «Новое Измайлово»

Квартиры от 3 млн руб.

«Новое Измайлово» – район для молодых и целеустремленных людей, которые составляют основу населения каждого большого города.

«Новое Измайлово» – 8 монолитных корпусов общей жилой площадью около 305 тыс. м². В них будут представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 37 до 92 м². 8 корпус «Нового Измайлова» будет введен в эксплуатацию в конце 2012 года, ввод 5 корпуса запланирован на первый квартал 2013 года.

Инфраструктура: в проекте «Нового Измайлова» предусмотрено строительство 4-х детских садов, школы, магазинов, многоуровневых наземных и подземных парковок. На территории комплекса будут созданы прогулочные и парковые зоны с элементами ландшафтного дизайна.

Условия оплаты: Покупатели квартир имеют возможность получить рассрочку от застройщика. Продажа квартир осуществляется по договорам долевого участия на основе ФЗ-214.

Ипотека: Покупатели квартир имеют возможность получить ипотечный кредит на выгодных условиях от банков-партнеров.

НОВОЕ ИЗМАЙЛОВО **ЛИДЕР** **www.9958880.ru**
 ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ +7 (495) 995-888-0



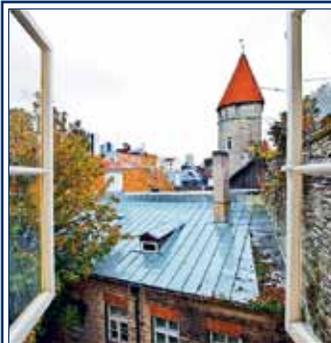
Рига. Кугу, 26

В элитном, новом жилом комплексе на берегу Даугавы, предлагаются роскошные представительские апартаменты на двух этажах. Парадная гостиная и столовая, комната музыки, просторная кухня, тренажёрный зал и зимний сад с джакузи и видом на Старый Город. Жилая площадь – 722 м², эксклюзивные отделочные материалы, дизайнерское оформление. Объект новый. Великолепная панорама реки и центра Риги.

Стоимость по запросу.

info@italiavilla.it

+39 366 324 3458



Эстония. Таллин, ул. Уус 13

Таллин, Старый город. Просторный дом 450 м² с участком 330 м². Постройка XIX века реновирована в 1996 г. с сохранением оригинальных стен. На 4 этажах расположены 4 спальни, 5 санузлов, парадная гостиная, столовая, кабинет. Паркетные полы, камин, сауна, винный погреб, итальянская элитная мебель, спутник ТВ, интернет, сигнализация. Отменное состояние.

info@italiavilla.it

+39 366 324 3458



Кипр. Лимассол, Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную детскую площадку. Состоит из 9 домов, имеющих 3-4 спальни с панорамным видом на горы. Расположенный в тихом и спокойном месте, проект идеально подходит для постоянного проживания. Цена включает все налоги.

Цена: от €340 000

sales@athanasiou.ru
www.athanasiou.ru

+7 (495) 510-79-97



Кипр. Лимассол, Hill Rise Villa

Вилла находится на возвышенности, в окружении парковой зоны, с панорамным видом на море. Спроектированная 6 спальная вилла имеет 3-уровневый сад с бассейном. Уединенность виллы сочетается с легкой доступностью до центра города и с развитой инфраструктурой.

Цена: по запросу

sales@athanasiou.ru
www.athanasiou.ru

+7 (495) 510-79-97



Кипр. Лимассол, The Magnolia Residence

Изысканный проект Magnolia Residence. Здание, состоящее из 3-уровней, по одной квартире на каждом этаже, расположено всего в 100 метрах от берега, что позволяет наслаждаться панорамным видом на лазурное Средиземное море. Цена включает все налоги.

Цена: от €1 030 000

sales@athanasiou.ru
www.athanasiou.ru

+7 (495) 510-79-97



Кипр. Лимассол, Victoria Elite Villas II

Эксклюзивный комплекс, с непревзойденным качеством, удачно расположен в самом престижном районе Лимассола, рядом с Le Meridien, St. Raphael отелями и пристанью для яхт. Три современные в стиле high-tech виллы, находятся в 300 м от песчаных пляжей.

Цена: по запросу

sales@athanasiou.ru
www.athanasiou.ru

+7 (495) 510-79-97



Болгария. Банско, Апартаменты, ЖК «Vihren Palace»

В элитном комплексе Vihren Palace, расположенном в 80 м. от подъемника, предлагается квартира с 1-ой спальней площадью 66 м². Квартира обставлена стильной мебелью и находится на втором этаже.

Цена: €45 000



+359877707730
www.bestdeal-bg.com/ru/

olga@bestdeal-bg.com
Ольга



Германия. Объект, г. Берлин

Продается инвестиционный объект в центре берлина, в 2 минутах от Potsdamer Platz, площадь участка 1000 м², площадь здания 2800 м². Год постройки дома 1961/1962, недвижимость сдана на 100%, долгосрочные договора.

Прибыль с аренды 445 000 в год

Цена: €8 990 000

Alexander Kagarlizky
Immobilien

+49 177 825 99 40

www.AK-BerlinImmo.de



Германия. Loft, г. Берлин

Предлагается фабричный этаж, перестроенный под LOFT в центре Берлина, между Rosa-Luxemburg-Platz и Alexander Platz. Площадь 118 м², дизайнерская кухня, подогрев полов в санузлах, сигнализация, собственный участок.

Цена: €319 000

Alexander Kagarlizky
Immobilien

+49 177 825 99 40

www.AK-BerlinImmo.de



Германия. Готовый бизнес, г. Берлин

Продается готовый бизнес в Берлине. Здание находится в районе Шпандау, на острове КОЛК, в 2 минутах от туристического района АЛТ-ШПАНДАУ. Долгосрочный контракт по аренде.

Прибыль с аренды в год: €48 000

Цена: €690 000

Alexander Kagarlizky
Immobilien

+49 177 825 99 40

www.AK-BerlinImmo.de



Финляндия. Губерния Пирканмаа

Продается гостиница. Парковочная зона, близко к центру города. Здание 5475 м² + разрешение на 3025 м², 3 этажа, 83 номера, 5 саун, 2 ресторана, 8 конференц-залов, аренда 18637 м² до 2037 г. Оборот 2011 – € 1,4 млн

Цена: €4 100 000

Reim Group

www.finrealstate.com

+7(921)932-22-35
русский/английский



Финляндия. Хельсинки, остров Каскисаари

3 трехуровневые квартиры в трехквартирном доме на берегу, с видом на море, собственными пляжем и лодочным причалом. Гостиная с камином и кухней, 5 спален, 5 ванных комнаты/туалета, сауна с джакузи, кладовые, теплый гараж на 2 места. Теплые остекленные террасы.

Цена: от €3 085 636 до €3 241 580

+7(921)932-22-35

Reim Group

www.finrealstate.com

русский/английский



Финляндия, озеро Сайма, 18 км от Лаппеенранта

Продается земельный участок 5800 м² на берегу озера Сайма + право на строительство дома 300 м². Тихое место, отличная рыбалка и раки.

Цена: €331 760

Reim Group

www.finrealstate.com

+7(921)932-22-35
русский/английский



Финляндия. Производственное помещение большой площади

От Лаппеенранты – 20 км, от российско-финской границы – 20 км. Площади: 17 000 м², мастерская – 3 500 м², теплый склад – 4 300 м², холодный склад – 5 200 м², офисные помещения – 470 м², другие помещения – 158 м². Участок: в собственности – 5 Га, в аренде – 1,5 Га

Цена: €1 200 000

Reim Group

www.finrealstate.com

+7(921)932-22-35
русский/английский

ОРГАНИЗАТОРЫ:



PROESTATE
EVENTS



ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ '12

ДЕКАБРЬ 2012

- ❄️ **11** Екатеринбург
- ❄️ **14** Казань
- ❄️ **7** Нижний Новгород
- ❄️ **13** Москва
- ❄️ **21** Омск
- ❄️ **18** Санкт-Петербург

+7 (495) 668 09 37

www.PROEstate.ru

+7 (812) 640 60 70

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



СООРГАНИЗАТОР
САММИТА
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



ВЕДУЩИЙ ИНТЕРНЕТ
ПАРТНЕР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



СПЕЦИАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ЭЛИТНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВОСТРОЙКИ

пригород



ВАЖНО ВСЁ!

...и хорошие соседи

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ



МОСКВА

М «УНИВЕРСИТЕТ»,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)



М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,
ул. Лукинская, корп. 9АБ, 13АБ (П-ЗМ)



М «ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
корп. 4, 5, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,
жилой комплекс «Английский Квартал»,
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)



М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40 (индив. проект)



М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3



М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, корп. 7



М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)



М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, корп. 7, 8



М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



Квартирьы

Нежилые

Паркинг

Ипотека (содействие в получении)

Рассрочка

Отделка

Построено

Новый адрес

НОВАЯ МОСКВА

поселение ВНУКОВСКОЕ,
мкр. «Солнцево-Парк»,
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)



городской округ ЩЕРБИНКА,
ул. Чехова, вл. 10 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



ПОДМОСКОВЬЕ

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2»,
к. 2 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)



г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),
к. 9, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС), 53А (КОПЭ-БАШНЯ)



г. МЫТИЩИ,
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
жилой район «Ярославский»,
к. 22, 23 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 8 (индив. проект)



г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 2, 3, 8 (П-ЗМ),
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6, к. 7, 8 (индив. проект),
к. 9, 11А (П-ЗМ),
к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ДМИТРОВ,
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)



г. ЛОБНЯ,
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)



8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

www.pik.ru

8 (495) 500 00 20

**СТАРТ ПРОДАЖ!
БУТОВО ПАРК-2**



КВАРТИРЫ

+7 (495) 223 8900
WWW.2238900.RU



**БЕСПЛАТНАЯ
ДОСТАВКА КЛИЕНТОВ
от м. БУЛЬВАР
ДМИТРИЯ ДОНСКОГО**



GALAXY
GROUP

Проектную декларацию и ответы на вопросы
смотрите на сайте www.2238900.ru Застройщик «ООО СТРАЙП+».
Уступка от участника долевого строительства ООО «Гэлакси-Инвест»



Ипотечные программы

СБЕРБАНК

Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России
на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г.
+7 (495) 500-55-50 www.sberbank.ru. Реклама