

090

АПРЕЛЬ
2014

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

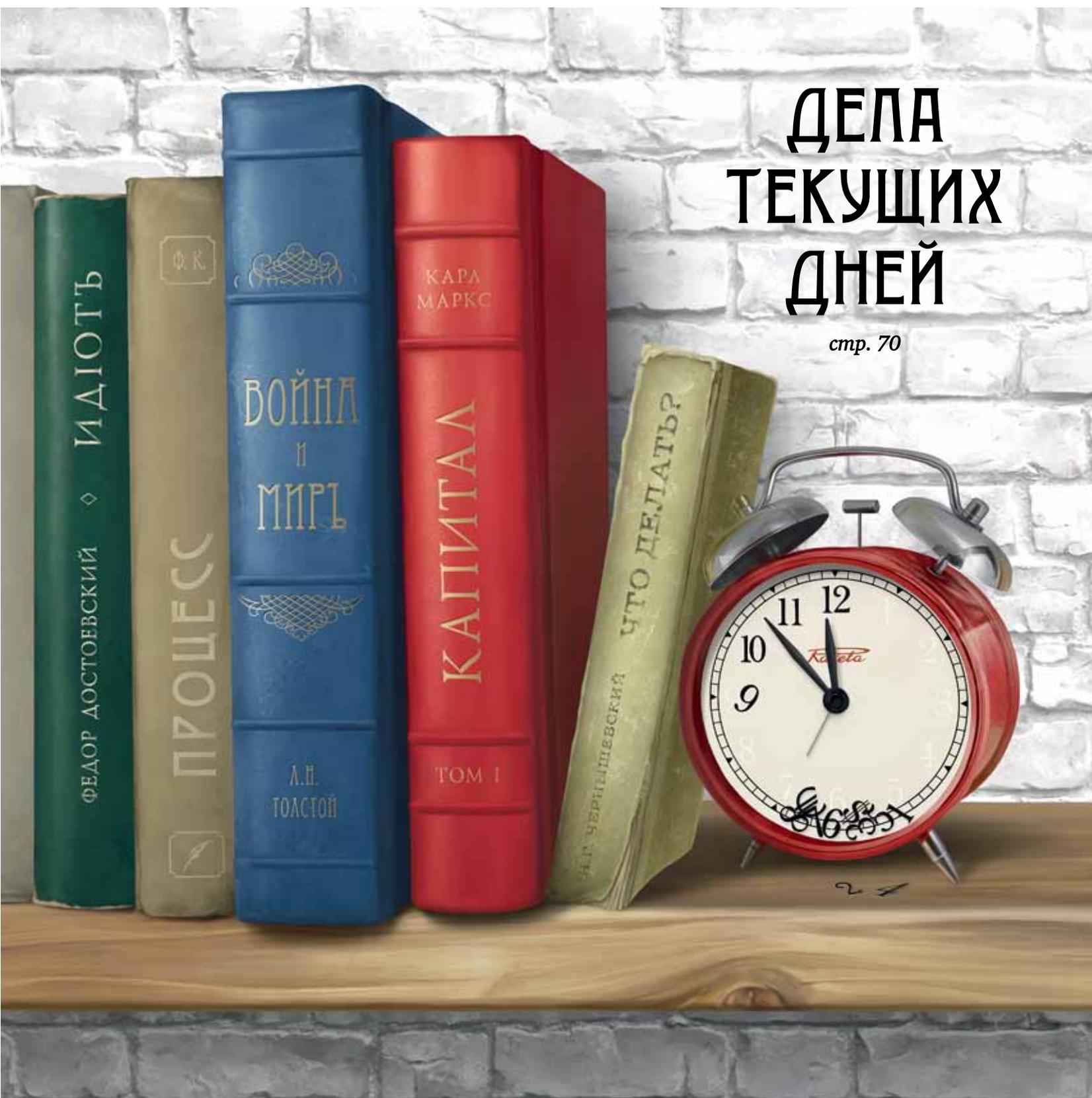
ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

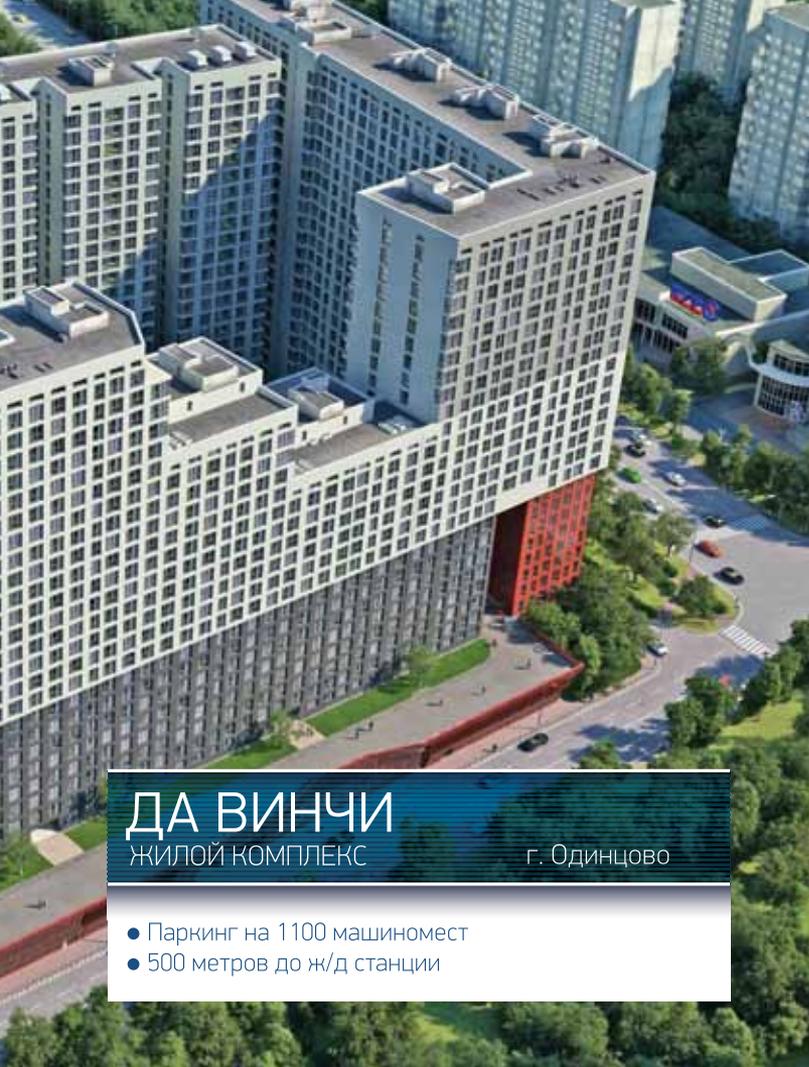
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

ДЕЛА ТЕКУЩИХ ДНЕЙ

стр. 70





ДА ВИНЧИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Одинцово

- Паркинг на 1100 машиномест
- 500 метров до ж/д станции



АКВАРЕЛИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Балашиха

- Собственный детский сад
- Внутренний двор 7,2 га

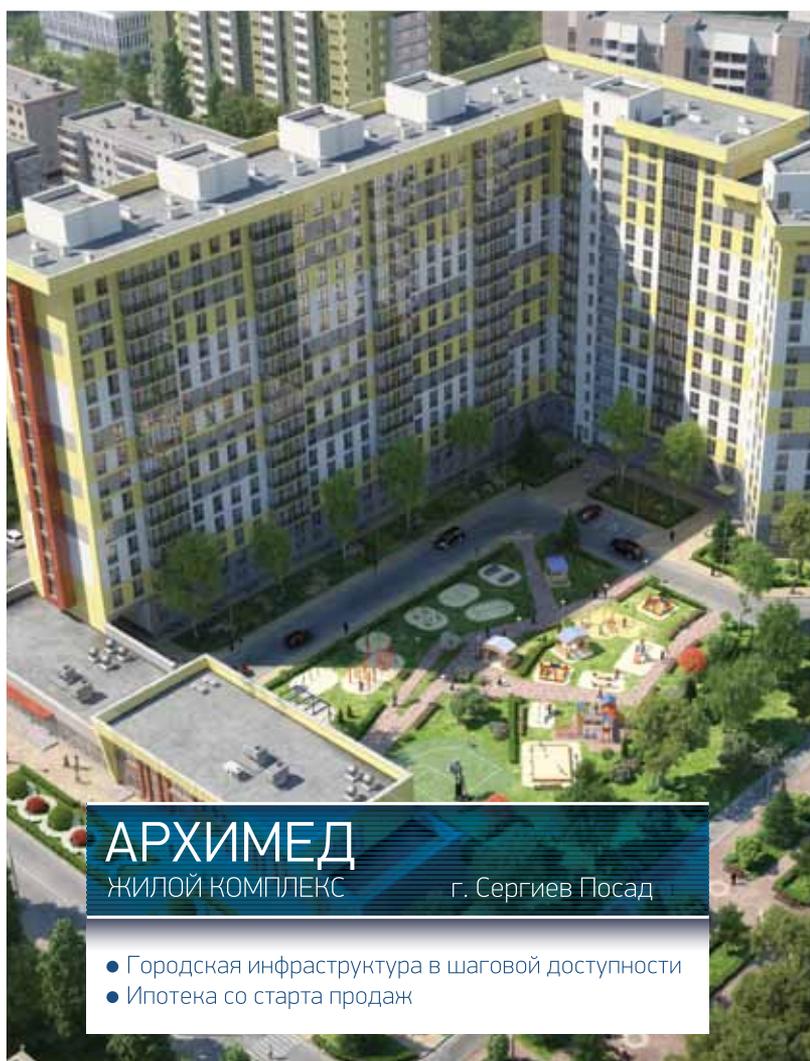


НЬУТОН

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

- 20 минут от подъезда до центра Москвы
- Индивидуальный архитектурный проект



АРХИМЕД

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Сергиев Посад

- Городская инфраструктура в шаговой доступности
- Ипотека со старта продаж

НАДМОСКОВЬЕ

НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

- Охраняемая территория
- Панорамное остекление
- Подземный паркинг
- Развитая инфраструктура

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от ТЕКТА GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах.



ТЕКТА GROUP входит в пятерку крупнейших девелоперских компаний Подмосковья. Приоритетной деятельностью компании является комплексное развитие проектов в сфере жилой недвижимости. Компания реализует масштабные проекты жилых комплексов бизнес-класса в Мытищах, Балашихе, Одинцово и Сергиевом Посаде. Портфель проектов составляет более 1,1 млн квадратных метров.

ДЕКАРТ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

- Собственный детский сад
- 5 км от МКАД

(495) 797 49 49
проектная декларация на сайте www.tekta.com



Суханово Парк

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Посёлок, в котором живут
счастливые люди!*



ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ,
8 КМ ОТ МКАД

ТАУНХАУСЫ КВАРТИРЫ

Охраняемая территория
Детский сад
Широкая инфраструктура
Центральные коммуникации
В окружении соснового леса и дубравы
Посёлок на берегу Большого
Сухановского пруда
Таунхаусы от 11,75 млн руб.
Квартиры от 4 млн руб.
Продажи по 214 ФЗ

8 495 922 4040

www.suhanovo-park.ru



**ПОСЁЛОК
СДАН!**





с. **70**

КРИЗИС–2014: ПОДАЛЬШЕ ПОЛОЖИШЬ – ПОБЛИЖЕ ВОЗЬМЕШЬ

DN

8 Новости

Событие

10 Спрос на «Шоколад» вырастет

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты

18 Пусть из «Искры» построится парк

Лица

20 Александр Кузьмин.
В пиджаке, но без галстука

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Интервью

30 Эрик ван Эгераат:
«Я иду своим путем — создаю новое»

Тенденции

42 Слабый рубль сильно ударил по аренде

Великие имена

52 Есть улицы центральные,
высокие и важные

Мнение

70 Кризис–2014:
подальше положишь — поближе
возьмешь

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тонкости

76 Управленцев не выбирают

Рынок

86 О пользе земледелия
в обновленной Москве

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Звездный прогноз

96 Юлианна:
«В моем доме меня окружают ретровещи»

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

105 Объекты недвижимости на продажу



Согласно отчетам аналитиков, в 2013 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость остался на рекордно высоком уровне. Означает ли это, что в этом году стоит ждать роста ставок аренды?

Читайте на стр. 42

ЭЛИТ



начало продаж 2-ой очереди

КОМПЛЕКС КЛУБНЫХ ДОМОВ М. ФРУНЗЕНСКАЯ

- Современная авторская архитектура
- Прекрасные виды
- Идеальное место для развития детей

 садовые
кварталы

ПРЕМИУМ



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Идет заселение
- Впервые! Квартиры с отделкой

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

БИЗНЕС



КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ М. ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

- Охраняемая территория, парк
- Разумные площади от 30м²
- Подземный паркинг

ЛАЙНЕР
Дом на Ходынке

реклама



(495)

232-08-08

www.magistrat.ru

МАГИСТРАТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
Услуги по сопровождению
сделок с недвижимостью

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

125040, Москва,
ул. Верхняя, 34, стр. 11
+7 (495) 983-10-64,
+7 (495) 983-10-65

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

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
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

Ольга Боченина
bochenina61@mail.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

Елена Коваленко
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор

Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: Анна Кантемирова, Игорь Порхомовский, Ирина Танина.

Из архивов: ДН, Getty Images/TS/Fotobank.ru, Irina Afonskaya/Shutterstock.com, Lissandra Melo/Shutterstock.com, Shutterstock.com, Villagio Estate, «Галс-Девелопмент», ГК «ГРАС», ГК «Мортон», ГК СУ-155, ЖК «Дубровка», компании «Инвесттраст», компании «Сабидом», концерна «Крост», «Сити-XXI век», Юлианны.

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

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 100 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:
Москва, Столярный пер., 3/34
Тел. +7 (495) 781-19-90

📄 Рекламные материалы

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.



ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ НОВОГОРСК КВАРТИРЫ

АВТОНОМНАЯ ТЕРРИТОРИЯ В ПОДАРОК

*При покупке квартиры в ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» в период с 01.04.2014 по 30.04.2014 –
МАШИНОМЕСТО В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ В ПОДАРОК

Список квартир, участвующих в акции, а также подробные условия на сайте ОДНК.РФ

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» – жилой комплекс бизнес-класса на берегу живописной реки, который отличает особая, комфортная среда обитания, соединяющая в себе высокий класс строительства, авторский дизайн и мощную спортивно-образовательную инфраструктуру на границе с национальным парком площадью 248 га.

Такое соседство гарантирует жилому комплексу исключительную экологическую обстановку, а непосредственная близость к Москве обеспечивает отличную транспортную доступность. Кроме того, у «Олимпийской деревни Новогорск. Квартиры» есть собственный выход на гольф-поле.

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры» – это не просто жилой комплекс нового формата, это образ жизни, в основе которого лежит философия приоритета непреходящих ценностей: семейного благополучия и гармоничного воспитания детей.

(495) **215 1155**
ХИМКИГРУПП.РФ



СЛАДКАЯ ЖИЗНЬ ПАРКА ГОРЬКОГО

Масштабная реконструкция столичного парка Горького принесла свои плоды, в несколько раз увеличив его выручку. В 2013 году выручка ЦПКиО им. Горького составила 1 млрд руб. Об этом сообщил глава Департамента культуры столицы Сергей Капков на выставке МIPIM-2014 во Франции. «Для сравнения: в 2010 году парк заработал при платном входе и работающих аттракционах 75 млн руб.», — подчеркнул он. По его данным, последние два года ежегодная выручка парка Горького превышала 700 млн руб.



ВСЮДУ БЕГУТ ДОРОГИ

В 2013 году в Москве построено и реконструировано 73,9 км дорог. В следующие три года намечено проложить 240 км дорог. Об этом заявил замэра столицы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин. «Строя инфраструктуру, мы фактически активно развиваем рынок недвижимости рядом с ней», — отметил он.



СТРОЙКИ ОСТАВЯТ БЕЗ ДОЛЬЩИКОВ

В России могут отменить долевое строительство — самый распространенный способ привлечения средств для возведения жилья. «В правительстве сейчас довольно активно обсуждается уход от долевого строительства и переход к взаимодействию между покупателем и девелопером полностью через банковскую конструкцию», — рассказал глава Министерства строительства и ЖКХ Михаил Мень на выставке МIPIM-2014. По словам министра, отмена долевого строительства позволит исключить обманутых дольщиков и рост обязательств перед ними. Для отказа от долевого строительства необходимо, чтобы банки активизировались и предоставили покупателям такой же продукт, как предлагают застройщики. Для перехода на новую систему понадобится минимум пять лет.

103

млрд руб.

потратят власти на подготовку к чемпионату мира по футболу — 2018, включая средства инвесторов

7

трлн руб.

инвестиций потребует строительство почти 100 млн м² недвижимости на новых столичных территориях

240

км

авто- и 100 км железных дорог, 60 км метро и 40 развязок введут в строй в столице в ближайшие три года

€165,5

млрд

составил объем инвестиций в недвижимость Европы в 2013 году, что на 30% больше по сравнению с 2012 годом

\$3

млрд

понадобится на транспортный коридор через Керченский пролив для соединения России и Крыма

160

генпланов

поселений рассчитывает принять строительный комплекс Московской области в этом году, 63 уже согласовано



ОТЕЛИ С ВИДОМ НА ЖИТЕЛЬСТВО

Компания NAI Besag вложит около \$500 млн в создание сети кондо-отелей в России. Проект планируется реализовать в ближайшие семь лет. В настоящее время в России существует дефицит арендного жилья и проектов для малых и средних инвестиций. В связи с этим NAI Besag приняла решение создать сеть отелей апарт-формата для краткого и среднесрочного проживания. Кондо-отели объединяют преимущества отеля и кондоминиума. Данные комплексы для временного проживания с гостиничной инфраструктурой управляются профессиональным оператором, но принадлежат частным инвесторам. Последние могут приобретать как отдельные юниты (номера), так и целые этажи для дальнейшей сдачи в аренду. NAI Besag собирается построить около 5 тыс. юнитов. Площадь номеров составит от 24 до 34 м². Компания уже вложила более \$40 млн в развитие сегмента кондо-отелей в Санкт-Петербурге. Первым проектом сервисного апарт-отеля в России стал комплекс Vertical на 140 юнитов, в котором NAI Besag выступила инвестором.

«ЭЛИТКЕ» УКАЗАЛИ НА МЕСТО

Монако остается бессменным мировым лидером рейтинга стран с самой дорогой премиальной жилой недвижимостью. Рекордный показатель стоимости 1 м² «элитки» в этом княжестве — \$60–73,3 тыс. Такие данные приводятся в исследовании The Wealth Report международной компании Knight Frank. Второе место досталось Гонконгу, где средняя стоимость элитного жилья колеблется в диапазоне \$43,7–52,5 тыс. за 1 м². Третье место — у Лондона с показателем \$35,7–43,7 тыс. за «квадрат». Москва заняла девятое место в мировом рейтинге стран с самыми высокими ценами на элитное жилье со среднерыночным показателем \$20,9–25,6 тыс. за 1 м². Российская столица заняла девятую же позицию рейтинга, в котором оценивалась динамика цен на элитное жилье за последние пять лет, продемонстрировав рост 3,7%. Больше всего с 2008 по 2013 год вырос рынок Джакарты (+119,7%).



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

АРТЕК

передача ключей от 1^й очереди



ТАУНХАУСЫ



Расположен в самом сердце Подмосквья -
Красногорском районе,
в 17-ти километрах от Москвы

- Таунхаусы от 97 до 135 кв.м.
- Дуплексы – 166 кв.м.
- Конструктив – поризованный кирпич
- Готовая система отопления
- Участки без подряда от 8 до 40 соток
- Центральные коммуникации
- Ипотека и беспроцентная рассрочка

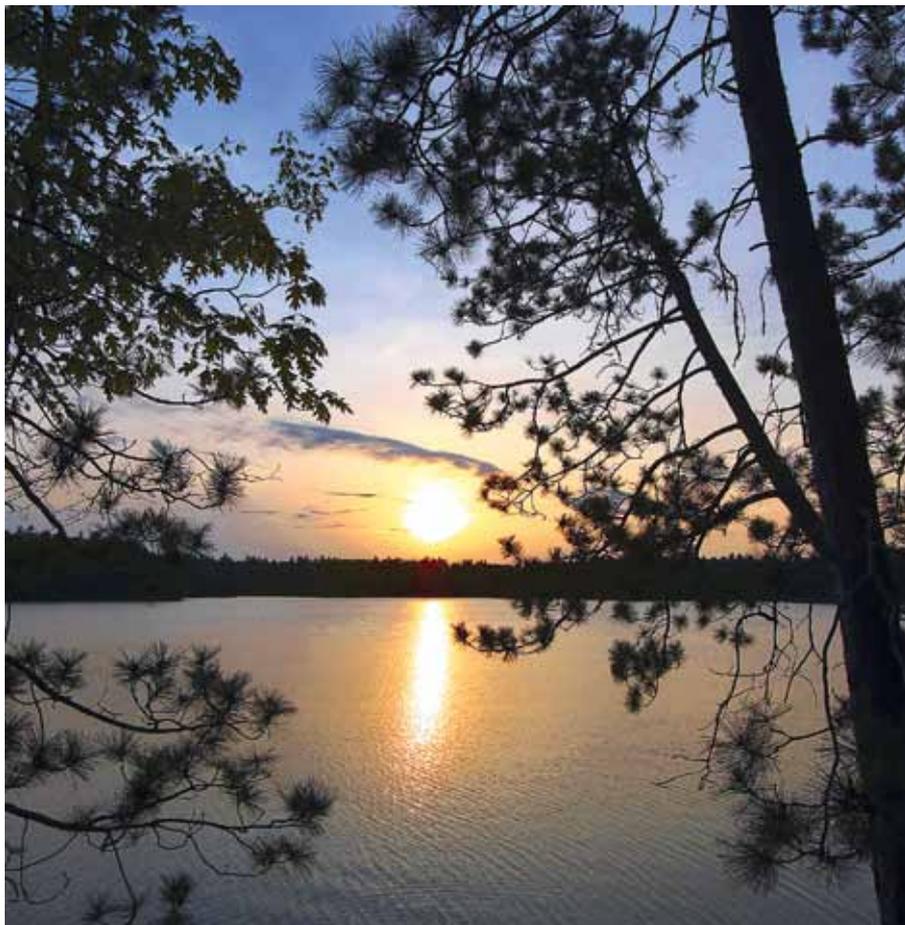
(495) 221-21-91

ARTEKLAND.RU



(800) 555-55-50 www.sberbank.ru

СПРОС НА «ШОКОЛАД» ВЫРАСТЕТ



В марте этого года компания «Ст. Группа» презентовала свой новый проект на рынке загородной недвижимости — коттеджный поселок «Шоколад». Поселок появится на Новорижском направлении, в окружении леса, рядом с естественным водоемом.

Внутри поселка девелопер планирует создать территорию со спортивными и детскими площадками. Уже сейчас ведутся работы по обустройству пляжной и прогулочной зон у пруда и в прилегающем лесном массиве. «Шоколад» задумывался как поселок экономкласса. А, по мнению экспертов рынка загородной недвижимости, именно такие коттеджные поселки будут

пользоваться повышенным спросом в последующие годы.

Юридическую поддержку проекта обеспечивает дочерняя компания «Ст. Консалт», строительство ведет еще одна «дочка» — «Ст. Хоум», которая активно сотрудничает с МИСИ и не только приглашает на работу специалистов этого вуза, но и берет к себе на строительную площадку практикантов.

Отметим, что это уже не первый проект молодой и амбициозной девелоперской компании «Ст. Группа». Совсем скоро будет завершено возведение ставшего достаточно известным за последний год клубного коттеджного поселка «Лесная бухта», расположенного на берегу Истринского водохранилища.

Уникальная развитая инфраструктура рядом с поселком делает «Лесную бухту» особенно привлекательной — поселок не имеет аналогов в Истринском районе. Собственный пляж, причал для яхт и катеров, вертолетная площадка, прогулочная зона с беседками и барбекю — все это к услугам жителей поселка.

«Лесная бухта» построена в удивительном уголке Подмосковья, знаменитом не только природными красотами, но и историческим наследием. Здесь находятся известные на всю Россию Новоиерусалимский монастырь и церковь Спаса Преображения.

Как отмечают эксперты, успеху проектов компании способствует тот факт, что она руководствуется непреложным принципом — строить как для себя. К тому же компания является девелопером полного цикла, выполняя функции проектировщика, инвестора, генерального подрядчика, застройщика и продавца. Такой подход значительно сокращает дополнительные расходы и положительно отражается на коммерческой стоимости объектов. А профессиональный менеджмент и четкое взаимодействие с подрядчиками позволяет строго соблюдать сроки и качество производимых работ. В свою очередь это обеспечивает высокий инвестиционный потенциал компании «Ст. Группа» и ее проектов. ○



+7 (499) 681-21-12
www.group-s-t.com

ДОМ ИЗ КЛЕЕНОГО БРУСА ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

СП 237

дом из клееного
бруса Good Wood
площадь 237 кв.м

Фундамент свайный
с ростверком, железобетонный.

Брус клееный профилированный
стенной GOOD WOOD 170x140.

Немецкий профиль бруса
с тройным уплотнением.

Окна: двухкамерный стеклопакет
(формула 4-10-4-10-4).

Лестница межэтажная
строительная однопролетная, хвоя.

Кровля: металлочерепица
с полимерным покрытием.
Утепление кровли 200 мм.

Скрытая разводка системы
водоснабжения, канализации,
Система отопления.

Скрытая электрическая проводка
системы электроснабжения.





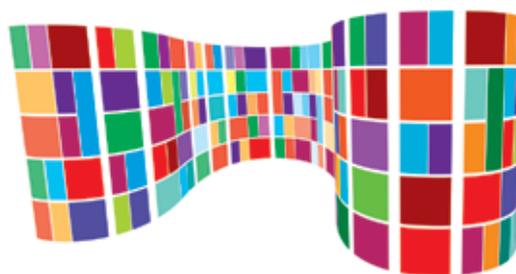
МОСКВА ПРИКАЗАЛА ДОЛГО ЖДАТЬ

Семье со средним доходом по Москве придется копить на квартиру в столице около 20 лет. Это в пять раз дольше федеральной нормы доступности жилья. «Доступность жилья через приобретение в собственность в процентном отношении можно оценить в 10–20% имеющих доход москвичей», — сообщил глава департамента градостроительной политики Москвы Сергей

Левкин. При этом он добавил, что в это число входят граждане, которые могут себе позволить купить квартиру с помощью ипотеки или кредита. По словам чиновника, на федеральном уровне установлен такой показатель доступности жилья: семья из трех человек должна за четыре года накопить на квартиру площадью 54 м². Для большинства москвичей такой срок — недостижимая мечта.

СКЛАДЫ НАСТРАИВАЮТСЯ НА РЕКОРД

В 2014 году ожидается рекордный объем инвестиций в складскую и индустриальную недвижимость Европы, который превысит пиковое значение 2006 года (€16 млрд). По итогам прошлого года вложения в этот сегмент рынка достигли €15,2 млрд, увеличившись за год на 73%. Это второй результат за последние десять лет, подсчитали аналитики компании Jones Lang LaSalle. В общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость доля складской и индустриальной увеличилась с 8 до 10%. В России в прошлом году рынок инвестиций в складскую и индустриальную недвижимость равнялся €800 млн — на 137% больше показателей 2012 года. Однако на нем продолжает доминировать небольшое число домашних инвесторов.



ПОКАЖИ СЕБЯ НА REX

23-25 апреля 2014

ЕЖЕГОДНАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА
 КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

THE ANNUAL INTERNATIONAL COMMERCIAL
 REAL ESTATE EXHIBITION APRIL, 23-25

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. 7 **МОЛЛ**
 info@mallhouse.ru +7 (495) 788-91-84

Стабильно с 2003г.

www.rex-expo.ru



ФЕРМЕРОВ ПРИЗОВУТ В АГРОКЛАСТЕР

На новых столичных территориях к 2016 году должен появиться крупный агрокластер, который заменит Бирюлевскую овощебазу. Столичные власти и Фонд РЖС подобрали в Новой Москве участок 30 га. Аграрный технопарк построят рядом с Боровским шоссе — сейчас этот участок находится в управлении ФГУП «Толстопальцево» Россельхозакадемии. Два участка площадью 24,8 и 5,8 га войдут в состав имущества Фонда РЖС. Гендиректор Фонда РЖС Александр Браверман уточнил, что аукцион, на котором будут проданы права на заключение договоров аренды земли, предназначенной для создания агротехнопарка, намечено провести во II–III квартале этого года. Первую очередь агропарка собираются возвести в 2015 году, весь комплекс будет завершен во второй половине 2016 года. Примерный объем инвестиций в проект оценивается в 6 млрд руб. Окупить средства в фонде рассчитывают через девять лет.

ДУБЛЕР С ВИДОМ НА ПЕРВУЮ РОЛЬ

Глава Департамента экономической политики и развития Москвы Максим Решетников рассказал об условиях первого проекта концессии на строительство дороги в столице. Северный дублер Кутузовского проспекта свяжет ММДЦ «Москва-Сити» с платной дорогой М1, которая прокладывается в обход Одинцова. Скоростная платная трасса протяженностью 11 км будет бесцветной, как минимум четырехполосной и пройдет по эстакадам в полосе отвода Московской железной дороги. Общая инвестиционная стоимость магистрали равняется примерно 40 млрд руб. Концессионер должен вложить не менее 15% из собственных средств. Сумма чистых активов потенциального концессионера — не менее 3 млрд руб., у него должен быть опыт реализации проектов государственно-частного партнерства. Общий срок концессии составит 40 лет. Предполагается, что строительство займет от пяти до семи лет. Частный инвестор сам установит стоимость проезда, однако ее придется согласовать с городом.

КВАРТИРЫ, ТАУНХАУСЫ,
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ГОТОВЫХ
ДОМАХ ПОДМОСКОВЬЯ И НОВОЙ МОСКВЫ

**ЖК «Центр-2»,
г. Железнодорожный** От 67 000 р./м²

- Выдача ключей
- Ипотека

**Мкр. «Красногорье»,
Павшинская пойма** От 68 000 р./м²

- Квартиры, таунхаусы, коммерческие помещения
рядом с набережной Москвы-реки
и все сезонным горнолыжным спуском

**Мкр. «Красная горка»,
г. Люберцы** От 59 300 р./м²

- Собственность
- Ипотека

**Мкр. «Град
Московский»,
Новая Москва** От 90 000 р./м²

- Дом с физкультурно-оздоровительным
комплексом и бассейном
- Заселение



ФИТНЕС-КЛУБ ВСТАЛ НА РЕЛЬСЫ

На Савеловском вокзале в Москве появится необычный арендатор — фитнес-клуб. Опрос показал, что большинство ожидающих электричку готовы воспользоваться тренажерным залом. Бизнесмен Владимир Пак, владелец клубов MaxFitness, арендовал 800 м² на Савеловском вокзале, чтобы открыть там новый клуб Active Gym. Нового партнера привлекло ЗАО

«РЖД-Сервис» в рамках масштабной кампании по обновлению вокзалов в столице и регионах. Фитнес-клуб будет тестовым. В случае успеха сотрудничество с РЖД будет расширено, рассказала управляющая Active Gym Юлия Брагина. В свою очередь представитель ОАО «РЖД» Дмитрий Писаренко отметил, что все будет зависеть от наличия площадей.

«ИНЖТРАНССТРОЙ» НЕ ВЫДЕРЖАЛ КОНКУРЕНЦИИ

Один из крупнейших российских генподрядчиков — «Инжтрансстрой» объявил о своей ликвидации. Свои проблемы он связывает с олимпийскими заказами в Сочи. Основной владелец корпорации «Инжтрансстрой» Ефим Басин свое решение о ликвидации объяснил тем, что возникли «серьезные разногласия с заказчиками о стоимости объектов, возведенных в Сочи» к Олимпиаде. Корпорация получила меньше средств, чем рассчитывала, и не может расплатиться с субподрядчиками. Также корпорация получила многочисленные иски от олимпийских контрагентов. «Инжтрансстрой» возводил в Сочи 14 олимпийских объектов, в том числе трассу между курортами «Альпика-Сервис» и «Роза Хутор» и гидротехнические сооружения на реке Мзымта.



REPA
 REAL ESTATE PROFESSIONAL ASSOCIATION

Хочешь в Репу?!

repa-pr.ru

РЕПартнерами уже стали:

ДОНСТРОЙ

Сити XXI век



ПЕРВЫМ ДЕЛОМ ВЕРТОЛЕТЫ

Столичному региону требуются альтернативные виды транспорта, одним из которых может стать вертолетное такси. Частные инвесторы готовы строить вертолетные площадки. Так, компания «Аэросоюз» намерена вложить не менее \$44 млн в строительство восьми небольших вертолетных аэродромов для частных перевозок вдоль МКАД. В дальнейшем появится около 70 подобных вертолетных площадок по всему Подмосквью. В конце 2013 года компания уже открыла два небольших аэродрома на пересечении МКАД с шоссе Энтузиастов и в Мякинине. Новые объекты также будут расположены примерно в 500 м от автодороги. Их площадь составит от 0,5 до 1 га. Сначала появятся площадки на пересечении МКАД с Алтуфьевским шоссе и в Ясенево. Другие шесть участков находятся на основных вылетных магистралях. В каждый из новых объектов компания рассчитывает вложить около \$2 млн. Предусмотрено оборудование вертолетной площадки, строительство ангара и коммерческого помещения площадью около 92 м². На всех своих объектах «Аэросоюз» будет единственным перевозчиком.

ПОДМОСКОВЬЕ ЕДЕТ НА САФАРИ

Сафари-парк «Подосинки», который собирались построить в Дмитрове, теперь предполагается разместить в Подольском районе. Власти Московской области готовы создать сафари-парк на 160 га у деревни Романцево Подольского района. Об этом сообщил замминистра инвестиций и инноваций региона Вадим Хромов. Около 50 га займут рекреационно-развлекательные объекты: дельфинарий, театр дрессированных животных, парк детских аттракционов, отель, торговые павильоны и другие объекты. Под парк диких животных будет отведено 110 га, относящихся к лесному фонду. После утверждения проекта власти хотят выставить на торги права аренды участков, предназначенных под сафари-парк, с возможностью дальнейшего выкупа земли. По оценке гендиректора «Гео Девелопмент» Максима Лещева, рыночная стоимость земли в Романцево — \$3–4 тыс. за сотку.



Новая Москва ЖК Борисоглебское
От 50 тыс.р./м²

Экорайон Ипотека



г. Подольск ЖК Весенний
От 54 тыс.р./м²

214-ФЗ



м. Сходненская ЖК Балтийский квартал
От 149 тыс.р./м²

Собственность



г. Ивантеевка ЖК Заречная слобода
От 54 тыс.р./м²

Выдача ключей



м. Бабушкинская ЖК Скай Парк
от 145 тыс.р./м²

214-ФЗ

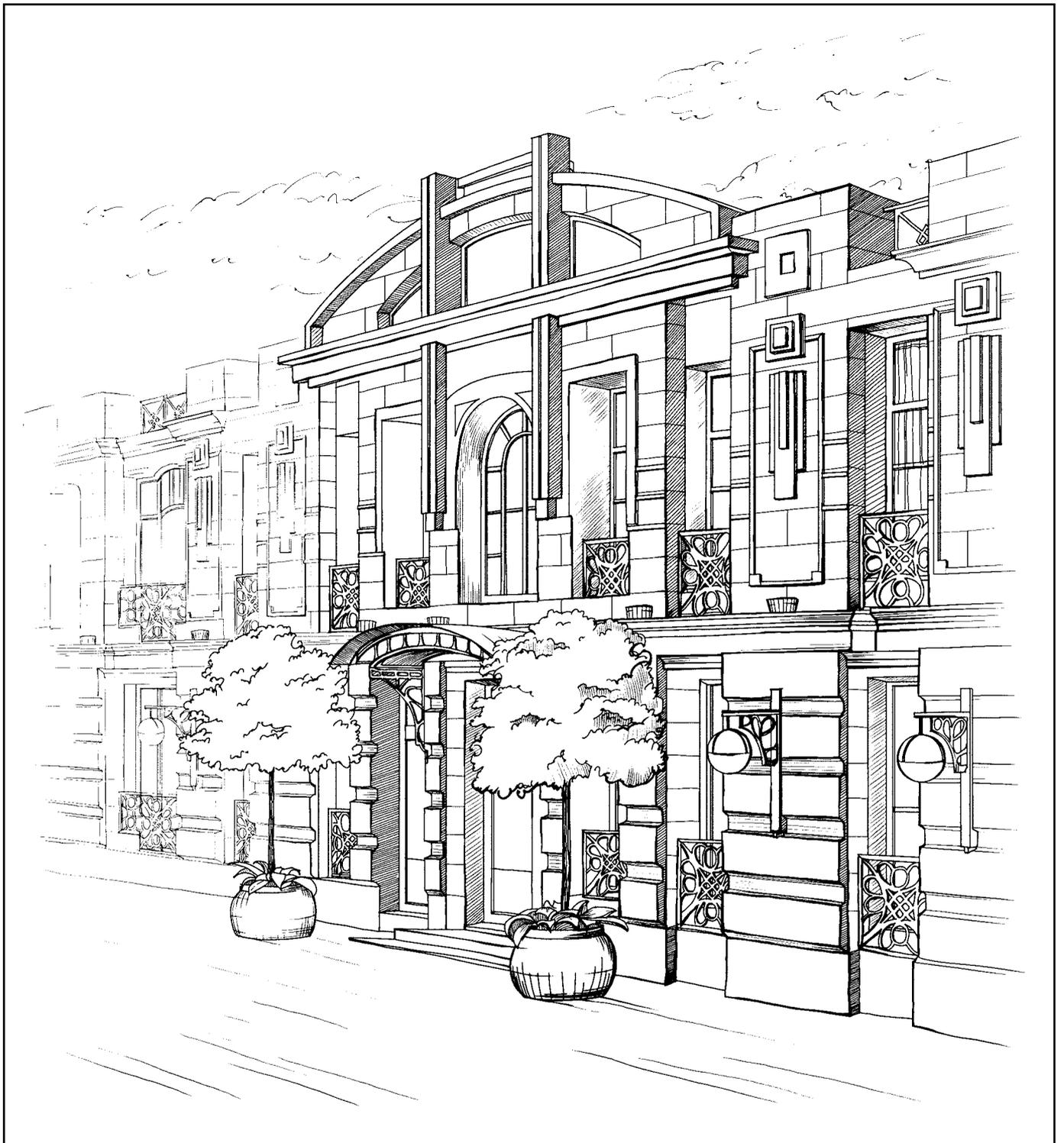
НЕДВИЖИМОСТЬ

- ЧТО ПОКУПАТЬ?
- ГДЕ ИСКАТЬ?
- КОМУ ДОВЕРЯТЬ?



WWW.RECORDI.RU





EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Пусть из «Искры» построится парк



12 МАРТА 2014 ГОДА В РАМКАХ ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ 25-Й МЕЖДУНАРОДНОЙ ВЫСТАВКИ МІРІМ КОМПАНИЯ «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПРЕДСТАВИЛА СВОЙ НОВЫЙ ПРОЕКТ «ИСКРА-ПАРК» НА ЛЕНИНГРАДСКОМ ПРОСПЕКТЕ, 35. ОБЩИЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОЕКТА ОЦЕНИВАЮТСЯ В 20,5 МЛРД РУБ., ПРОЕКТ БУДЕТ РЕАЛИЗОВАН ДО КОНЦА 2016 ГОДА.

Строительство не просто жилых кварталов, а именно целых «городов в городе», которые обеспечивают жителей полным спектром услуг, стало насущной необходимостью. Без создания единой архитектурной среды комплекса, без продуманной концепции внутренних дворов, без возможностей для работы взрослых и отдыха детей успешная реализация девелоперского проекта в Москве сегодня просто непредставима.

Наглядной констатацией этого факта станет новый проект компании «Галс-Девелопмент». Новый премиальный многофункциональный комплекс «Искра-Парк», расположенный

на площади 2,8 га, представляет собой квартал из девяти зданий переменной этажности (5–20 этажей) и различного функционального назначения: апартаменты, офисы и инфраструктурные объекты. Во внутренних дворах комплекса разместятся современные зоны отдыха с малыми архитектурными формами, детскими и спортивными площадками.

Общая площадь озеленения составит около 5 тыс. м². С внешней стороны квартала на первых этажах запланированы объекты социальной инфраструктуры и торговые галереи. Проектом предусмотрен детский развивающий центр общей площадью около 1,2 тыс. м².



СПРАВКА

Общий объем девелоперских проектов компании «Галс-Девелопмент» достигает 1,6 млн м², из них около 500 тыс. м² занимают жилые объекты в различных стадиях готовности. В 2013 году компания вывела на рынок сразу три новых объекта в сегменте жилой недвижимости: резиденции премиального класса в МФК «Ю-квартал» в составе ММДЦ «Москва-Сити», семейные резиденции в элитном квартале Wine House на Садовнической улице и комплекс апартаментов «Сады Пекина» на прилегающей территории к гостинице «Пекин». Кроме того, компания приступила к реализации проекта жилого квартала премиум-класса «Наследие» на Преображенской площади.

Общая площадь комплекса равняется 234 тыс. м², из них около 76 тыс. м² приходится на жилые апартаменты, 74 тыс. м² — на офисную часть, 29 тыс. м² — на офисный корпус НИИ, 55 тыс. м² отведено для подземной автостоянки на 1,4 тыс. машино-мест.

Президент «Галс-Девелопмент» Сергей Калинин отметил, что в рамках проекта «Искра-Парк» компания продолжает воплощать основные принципы компании по созданию ярких объектов квартальной застройки с развитой инфраструктурой, комфортных для жизни и работы. «Концепция всех наших объектов тесно связана с историей месторасположения. Культурное наследие столицы

в сочетании с передовыми технологиями создают градообразующую синергию, которую активно реализует наша компания».

У экспертов рынка нет сомнений в том, что выразительный архитектурный проект, разработанный мастерской SPEECH, станет новой доминантой Ленинградского проспекта. Комплекс реализуется на месте Машиностроительного конструкторского бюро «Искра», давшего название проекту. В отделке корпусов предполагается использовать несколько видов материалов: натуральный камень, кирпич, стекло и алюминиевые конструкции. Динамичное сочетание фасадных решений позволит

органично вписать квартал в окружающую застройку. Руководящий партнер архитектурного бюро SPEECH Сергей Чобан на презентации подчеркнул, что «проект представляет собой прямое продолжение традиции европейского города, формируя многофункциональную квартальную застройку — ансамбль с отдельными домами разной высоты. Разновысотная контрастная застройка характерна для московской архитектуры, и именно за это любима. Сочетая разные фасады и разные функции, в том числе общественные пространства первых этажей, мы создаем современную интерпретацию московской архитектурной традиции». ●

АЛЕКСАНДР КУЗЬМИН. В ПИДЖАКЕ, НО БЕЗ ГАЛСТУКА

АВТОР:

Альберт Аюбян



АЛЕКСАНДР КУЗЬМИН УШЕЛ В ОТСТАВКУ В СВОЙ ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ — 12 ИЮЛЯ 2012 ГОДА, ПОЧТИ ЧЕРЕЗ ДВА ГОДА ПОСЛЕ ОТСТАВКИ ЮРИЯ ЛУЖКОВА И ПОСЛЕДНИМ ИЗ КРУПНЫХ ЧИНОВНИКОВ ЕГО КОМАНДЫ. ВПРОЧЕМ, ТО, ЧТО ОН ПРОДЕРЖАЛСЯ НА «РАССТРЕЛЬНОЙ» ДОЛЖНОСТИ ЦЕЛЫХ 16 ЛЕТ — УЖЕ ПОДВИГ. ВЕДЬ ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР И ГЛАВА МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ ОТВЕЧАЕТ ЗА ВСЕ: ОТ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДО СНОСА АРХИТЕКТУРНЫХ ПАМЯТНИКОВ.

Александр Викторович ушел сам. У него были хорошие шансы на переназначение через месяц, но он ушел. Кто-то считает, что ему было трудно вписаться в градостроительные приоритеты новых столичных властей и принять их манеру работы. Вряд ли. У Кузьмина был свой стиль, но на неписанный кодекс бюрократа он отнюдь не покушался — просто выделялся как личность и в старой команде, и в новой.

Что это за стиль? Однажды, лет 10 назад, депутаты Мосгордумы заслушивали по очереди двух столичных чиновников. Первый начал речь с шутки. Собственно, на этом официальная часть закончилась. Депутаты то шутили, то, очевидно, вспомнив о журналистах, задавали острые социальные вопросы, но в целом говорили о разном. Кузьмин уже был в зале и вел себя как-то неадекватно ситуации: ерзал, багровел, нервно перебирал документы, хотя тема отчета коллеги его никак не касалась.

У Кузьмина был свой стиль, но на неписанный кодекс бюрократа он отнюдь не покушался — просто выделялся как личность и в старой команде, и в новой

Наступила его очередь, и тут заерзали депутаты. Сначала они снова пытались поработать на публику вопросами-декларациями, но встречали жесткий взгляд: детям хотелось продолжения праздника, а оказывается, начался урок. Кузьмин отчитывался по теме слушаний, снова и снова объяснял народным избранникам очевидное, но не позволял им отнять ни секунды своего времени.





Кузьмин отчитывался по теме слушаний, снова и снова объяснял народным избранникам очевидное, но не позволял им отнять ни секунды своего времени



Ольга Новицкая,
 директор по связям
 с общественностью
 ГК «МИЦ»

С именем Александра Кузьмина связана целая эпоха в истории Москвы. Его вклад в архитектурный облик современной столицы трудно переоценить, несомненно, он профессионал и признанный авторитет, к мнению которого прислушиваются в архитектурном

сообществе. Александру Кузьмину довелось работать в сложное время, когда объемы строительства достигли рекордных показателей за всю историю города. За 16 лет, что он находился на посту главного архитектора города, были реализованы масштабные проекты реконструкции МКАД, природно-исторических парков, строительства Третьего транспортного кольца и социальных объектов и многое другое. Ему удалось превратить Москву в современный город, внешний облик

О том, что для Александра Викторовича значит время, ходят легенды. Скажем, у одного девелопера при разработке проекта коммунации никак не ложились на объект. Вроде бы нашлось решение на грани возможного. Девелопер записался на прием к главному архитектору. Не успел объяснить ситуацию, а Кузьмин просто поворачивает схему — не на 180°, совсем немного: «Ну вот, приступайте».

Александр Викторович сказал, что уходит потому, что устал. Уставал он, и об этом свидетельствует не один человек, работавший рядом с ним, только тогда, когда приходилось отвлекаться на бестолковое, чуждое работе. А этого в последние два года работы в должности стало особенно много. И как всегда в подобной ситуации, те, кто заискивал вчера, сегодня решили, что его место — потенциальный «трофей».

Когда в 1996 году уходил в отставку прежний главный архитектор и глава Москомархитектуры Леонид Вавакин — личность настолько незаурядная, что, казалось, еще одного такого, у кого получится совмещать обе должности, не найдется, Юрий Лужков подумывал об их разделении. Говорили, что пост главного архитектора был почти в кармане у главы архитектурно-планировочной мастерской «Моспроект-2» Михаила Посохина, сына главного архитектора Москвы в 1960–1982 годах Михаила Посохина-старшего. Красивая история про династию.

Но Юрий Михайлович назначил на обе должности Александра Кузьмина. Ошибся или нет, судить вам. В октябре 2010 года Михаил Посохин заявил со всей прямотой: «Еще задолго до нового руководителя Москвы Сергея Собянина я говорил, что «Москва-Сити» является градостроительной ошибкой», — добавив, что

которого конкурирует с крупнейшими мегаполисами мира. Были допущены и ошибки. Например, застройка торговыми центрами привокзальных площадей, расширение улиц за счет вырубки зеленых насаждений. Вместе с тем возлагать ответственность на одного человека неправомерно, поскольку развитие города зависит от совокупности решений, которые принимаются в Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы.



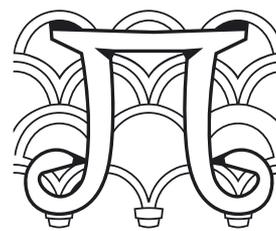
Образчик классической роскоши «У Патриарших»

Комплекс «У Патриарших» расположен в одном из самых известных и престижных районов исторического центра Москвы по адресу: Малый Козихинский пер., 11. Этот дом с панорамным остеклением и французскими балконами — образец классической роскоши, неброской, но спокойной и уверенной в себе. Автором архитектурной концепции является один из лучших архитекторов России Алексей Воронцов.

Изящную легкость зданию придает сочетание натурального камня и декоративных панелей с орнаментом. Оно гармонично вписывается в окружающую среду. Из окон открывается вид на престижный и тихий район старой Москвы. В премиальном комплексе семь этажей и двухуровневый подземный паркинг. На первом этаже расположено уютное лобби и круглосуточно работающий ресепшен, а также зона отдыха

с кафетерием для жильцов. Всего в здании 25 уникальных апартаментов площадью от 60 до 220 м², которые отличаются видовыми и конструктивными характеристиками. Верхний этаж отведен под пентхаус с просторной панорамной террасой. Проект сдан в эксплуатацию в декабре 2012 года.

Апартаменты в комплексе «У Патриарших» призваны подчеркнуть особый статус и стиль жизни будущих владельцев, которые, несомненно, обладают изысканным вкусом. Важно, что к услугам будущих жильцов дома «У Патриарших» — насыщенная социальная инфраструктура района Патриарших прудов: лучшие школы, театры в шаговой доступности, клубы, спортивные центры. Но главное — это окружение: настоящая старая Москва, а не высотные новостройки из стекла и бетона.



www.upatriarshih.ru

+7 (495) 970-64-46

Цена: от застройщика



хотя он и замешан в этом деле, «работал только над отдельными фрагментами концепции».

Но время-то сейчас тяжелое, интернетное. И Михаилу Посохину напомнили другое его высказывание, опубликованное 15 сентября 2002 года в газете «Известия»: «Время реставрации исторического центра уходит в прошлое. Если мы хотим соответствовать техническому уровню развития мира, надо творить на уровне архитектуры XXI века. И район «Сити» тому подтверждение: мы будем строить уникальные сооружения, которые не вступят в конфликт со стариной, но общими габаритами — да, будут заметны. Например, 600-метровая башня «Россия». (Башня «Россия» была разработана мастерской «Моспроект-2», правда, проект потом урезали до 200 м еще при Юрии Лужкове. — *Прим. ред.*)

Известно, что Александр Кузьмин весьма болезненно относился к разработке Генплана Москвы до 2025 года. Слишком много непримиримого приходилось соединять



Сергей Лядов,
 пресс-секретарь девелоперской компании
 «Сити-XXI век»

Отношение к Александру Кузьмину разное, но все признают в нем талант архитектора-менеджера. В градостроительной политике столицы переплеталось множество сил — главному архитектору приходилось очень нелегко в отстаивании общегородских интересов.

Надо отдать должное Александру Викторовичу в том, что он, проявляя гибкость, всегда делал все, чтобы не допустить реализации особо вызывающих проектных решений. К сожалению, некоторым решениям он не мог противостоять. Например, снос Военторга на Воздвиженке: Архитектурный совет под председательством Александра Кузьмина выступил против реконструкции старинного здания в стиле модерн, а бывший мэр настоял на своем и одобрил ее.

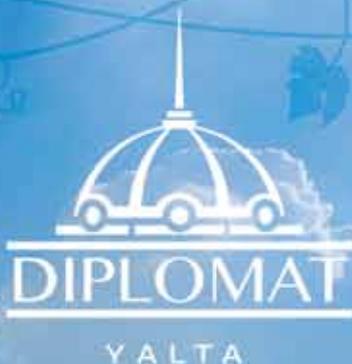
Не в обиду будет сказано, разделение должности — безошибочный признак того, что найти личность соизмеримого масштаба не удалось

В общем, фраза героя Валентина Гафта «Вовремя предать — это не предать, это предвидеть» — не про Кузьмина. Ему очень хотелось закончить, не погубить хотя бы часть проектов, организованно передать дела. Он категорически отказывался нападать на Юрия Лужкова. Его коллеги соревновались в вопросах с подтекстом: «Покайтесь, разоблачите преступления прежнего режима». У нас же так принято. Но не покаялся, не разоблачил.

При этом Кузьмина никак нельзя назвать человеком, пытавшимся предугадать точку зрения Юрия Лужкова. Тот, например, считал, что пожар в Манеже в 2004 году — трагическая случайность и следствие халатности. А главный архитектор на следующий день после пожара в эфире одной из радиостанций четко сказал, что причиной пожара вряд ли стало короткое замыкание: очаг возгорания находился на чердаке посередине здания, а там нет проводов и электроприборов.

Отношения с мэром Сергеем Собяниным? Известно, что Александр Кузьмин весьма болезненно относился к разработке Генплана Москвы до 2025 года. Слишком много непримиримого приходилось соединять. Конструкция едва держалась, Генплану предъявлялась тысяча и одна претензия, но из него нельзя было вынуть и кирпичика, иначе рассыпалось бы все. Весной 2010 года при обсуждении

В результате получился типичный новодел: невзрачные алюминиевые переплеты с зеркальными стеклами, странный купол, испорченный фасад. При этом Кузьмин, когда был главным архитектором, выработал для себя правило и руководствовался им: «Все, что в городе получилось хорошо, найдет своего автора, а все плохое — это твое». Нести ответственность за свои поступки, публично признавая просчеты, — качество, которое свойственно далеко не всем лицам высокого ранга.



ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ

Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой
Четыре бассейна с пресной и морской водой
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 23
+38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.com



реклама

проекта Генплана в Общественной палате представители общественности обвинили авторов документа в «жадности, трусости и безразличии». Александр Кузьмин покинул помещение.

В 2011-м журналисты мягко напомнили ему об этом, указав, что новое руководство города решило Генплан менять. «Как вы к этому относитесь?» — спросили главного архитектора. Ответ: «Приступив к должности, мэр Сергей Семенович Собянин честно заявил, что этот документ во многом его не устраивает. И тем не менее с ходу не рубанул наработанное до него, за что я чрезмерно благодарен ему. Ведь в противном случае возникла бы анархия, невозможность строить дальше».

Люди, знакомые с чиновничьим этикетом, читая такой ответ, вскидывают брови или улыбаются. Публично поблагодарить начальника за то, что он не уничтожил твою работу, — это четкое обозначение границ подчиненности и уважения.

Александр Кузьмин был отличным главным архитектором, председателем Москомархитектуры. Ошибки случались и у него. Одной из них стало согласование строительства торгово-офисного здания в начале Старого Арбата, напротив ресторана «Прага». Это здание

Кузьмин, когда был главным архитектором, выработал для себя правило и руководствовался им: «Все, что в городе получилось хорошо, найдет своего автора, а все плохое — это твое»

После ухода Александра Кузьмина с должности она была разделена. Теперь его заменяют два специалиста: глава Москомархитектуры — администратор и его заместитель — главный архитектор

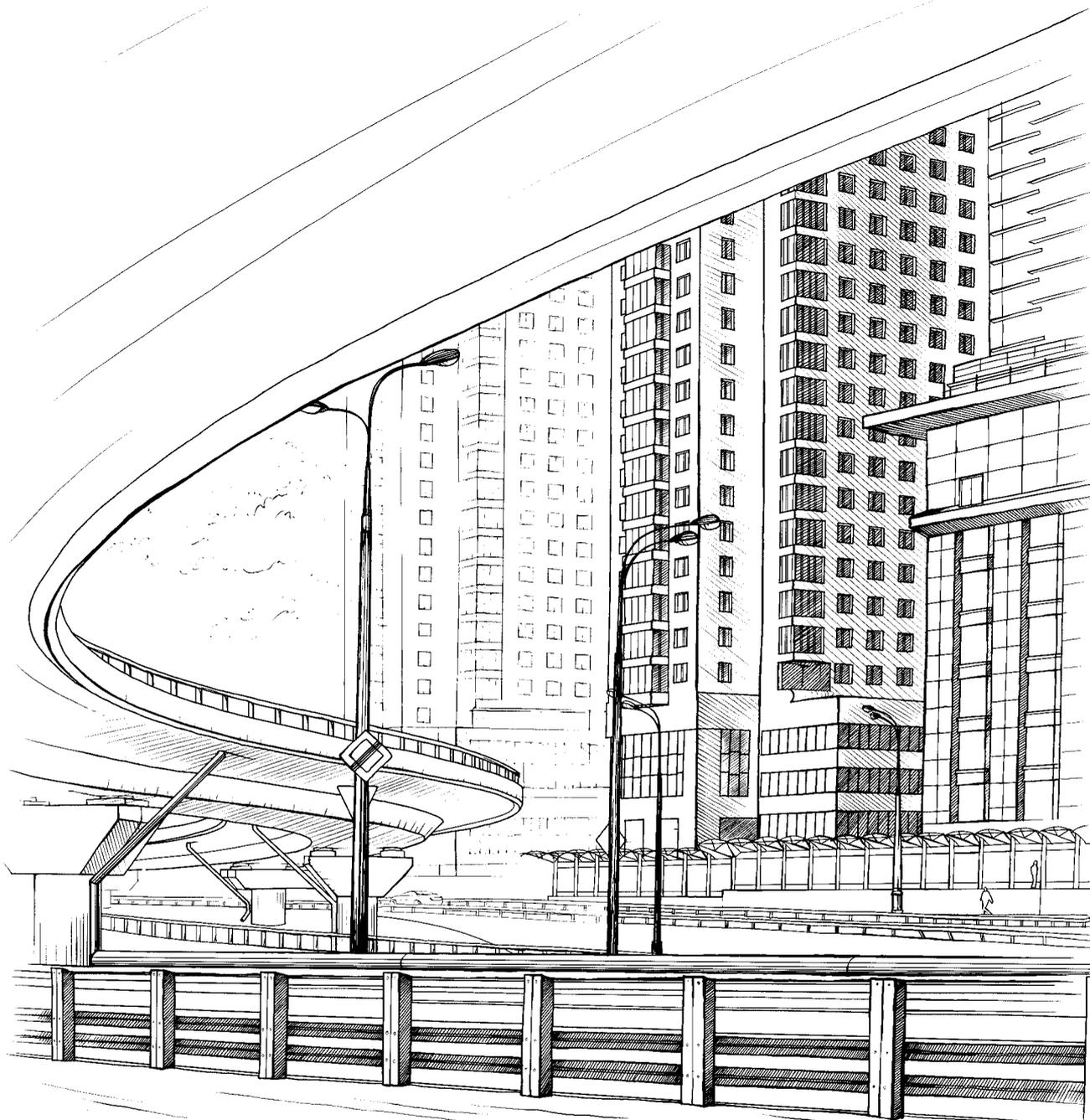


не вписалось в архитектурную стилистику старой Москвы, нарушило визуальную гармонию живописного места в исторической части города. Впоследствии Александр Викторович признавал неудачность этого проекта и другие ошибки, что в профессиональной среде вызвало уважение.

То хорошее, что связано с его именем, мы замечаем только тогда, когда попадаем в какое-то место столицы, где не были полтора десятка лет. Конечно, не только с его именем, но и с ним тоже.

После ухода Кузьмина с должности она была разделена. Теперь его заменяют два специалиста: глава Москомархитектуры — администратор и его зам — главный архитектор. Люди замечательные, второй иногда даже озвучивает и популяризирует решения Собянина, но не в обиду им будет сказано, разделение должности — безошибочный административный признак того, что найти личность соизмеримого масштаба не удалось.

В марте этого года глава Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Михаил Меню сообщил, что в рамках ведомства создается научно-исследовательский центр — НИЦ «Строительство», который будет заниматься СНиПами и ценообразованием в строительстве. По предложению Михаила Меню институт возглавил Александр Кузьмин. «Я думаю, он сможет вокруг себя создать команду профессионалов, которые начнут наконец-то системно, при нашей административной помощи, заниматься этими вопросами», — заключил министр. (АН)



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



«НОВЫЕ ВАТУТИНКИ» — БУДУЩИЙ ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ

ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ ПОСТЕПЕННО НАЧИНАЕТ ПРЕОБРАЖАТЬСЯ: НА ТЕРРИТОРИЯХ, КОТОРЫЕ ЕЩЕ СОВСЕМ НЕДАВНО ПУСТОВАЛИ, ПОЯВЛЯЮТСЯ СОВРЕМЕННЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА, В КОТОРЫЕ ЗАСЕЛЯЮТСЯ РЕАЛЬНЫЕ ЖИТЕЛИ. В ОДНОМ ИЗ КРУПНЕЙШИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ НОВОЙ МОСКВЫ — «НОВЫЕ ВАТУТИНКИ» — УЖЕ ОТМЕТИЛИ НОВОСЕЛЬЕ ЖИТЕЛИ ПЕРВЫХ ОЧЕРЕДЕЙ МИКРОРАЙОНОВ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ И ЮЖНЫЙ.

Компания «Инвесттраст» — девелопер проекта ведет его строительство и сдачу с опережением. «Новые Ватутинки» — это проект комплексного освоения территорий, в рамках которого будет возведено свыше 1 млн м² жилья. ЖК возводится в 14 км от МКАД по Калужскому шоссе и состоит из двух микрорайонов: Центрального (многоэтажная застройка) и Южного (малоэтажная застройка).

Эксперты отмечают несколько явных конкурентных преимуществ ЖК «Новые Ватутинки». Во-первых, уникальное расположение в районе

с богатым историческим прошлым (стародачные места), перспективным будущим (центр Новой Москвы) и привлекательным настоящим (хорошая экология: комплекс находится в лесу, на берегу реки Десна).

Во-вторых, грандиозные перспективы по развитию транспортной инфраструктуры, которая делает проект для будущих жителей еще более доступным в прямом смысле слова. В настоящий момент активно реализуется программа по развитию дорожной сети в Новомосковском и Троицком административных округах. Только в 2014 году будет

проложено 13 км новых дорог, проведена реконструкция трасс, соединяющих Киевское и Калужское шоссе через Саларьево и Мамыри, дорога от Боровского до Киевского шоссе и от Рассказовки до города Московский. А через четыре года улично-дорожную сеть Новой Москвы увеличат до 700 км (сейчас она составляет 598 км). Кроме того, в 2014 году здесь будут открыты две станции метро: «Саларьево» и «Румянцево». В перспективе ветку метро намечено протянуть до Троицка.

Еще одно преимущество проекта — большой выбор одно-трехкомнатных квартир площадью от 37 до 86 м² с полной отделкой. Наконец, в комплексе объекты инфраструктуры создаются параллельно с жилыми домами. Построен и работает детский садик. К 1 сентября 2014 года будет сдана в эксплуатацию школа.

В настоящее время школьники вынуждены ездить учиться в поселок Ватутинки. Чтобы детям было комфортнее до нее добираться, девелопер запустил школьный автобус, который возит малышей из жилого комплекса до школы в Ватутинках. На этот год у компании «Инвесттраст» большие планы по дальнейшему развитию инфраструктуры комплекса: будет начато строительство еще одного детского сада и поликлиники.

«В общей сложности в нашем комплексе предусмотрено возведение трех детсадов, двух школ, поликлиники, торгового центра, физкультурно-оздоровительного комплекса, — рассказывает генеральный директор ООО «Новые Ватутинки» Александр Зубец. — Появятся подземный паркинг и многоуровневые наземные гаражи. Кроме того, поблизости расположены торговые центры «МЕГА» и «Перекресток», а также спортивно-развлекательная база ЦСКА, которая предоставляет уникальные возможности для занятий спортом (фитнес-комплекс с олимпийским бассейном, профессиональная школа дайвинга, конноспортивный комплекс).



В общей сложности в «Новых Ватутинках» предусмотрено возведение трех детсадов, двух школ, поликлиники, торгового центра, физкультурно-оздоровительного комплекса

В «Новых Ватутинках» благоустроят собственный пляж у Десны — для проектов экономкласса это большая редкость».

Словом, по цене подмосковной недвижимости покупатель получит в «Новых Ватутинках» качественную и готовую для проживания квартиру с московской пропиской. В микрорайоне Центральный однокомнатная квартира стоит от 3,6 млн руб., двухкомнатная — от 4,5 млн руб., трехкомнатная — от 5,6 млн руб. В микрорайоне Южный цена студий начинается от 3,5 млн руб., «однушек» — от 3,8 млн руб., «двушек» — от 4,45 млн руб., «трешек» — от 6,58 млн руб.

«Стоимость жилья на присоединенных территориях в перспективе однозначно будет повышаться: рост подстегнет не только повышение стадии готовности проекта, но и улучшение транспортной доступности данных районов, — комментирует генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Ведь помимо запланированной



масштабной реконструкции Калужского шоссе, возможно, ветку метро продлят до Троицка — совсем недавно об этом заявили власти. Этот факт, безусловно, придаст мощный импульс развитию новомосковских территорий. Уже через несколько лет присоединенные к столице территории по уровню комфорта, обеспеченности социальной и транспортной инфраструктурой вплотную приблизятся к старомосковским». ◉

Новые
Ватутинки

+7 (495) 660-05-60
www.new-vatutinki.ru

ЭРИК ВАН ЭГЕРААТ: «Я ИДУ СВОИМ ПУТЕМ — СОЗДАЮ НОВОЕ»

БЕСЕДОВАЛА
Элина Плахтина

ГОЛЛАНДСКИЙ АРХИТЕКТОР ЭРИК ВАН ЭГЕРААТ, ПОСТРОИВШИЙ СОТНИ ЗДАНИЙ БОЛЕЕ ЧЕМ В ДЕСЯТИ СТРАНАХ, СЧИТАЕТ СВОИМ ДОМОМ ВЕСЬ МИР. ОН УБЕЖДЕН, ЧТО ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮТ ТОЛЬКО В ГОЛОВАХ, И ГОВОРИТ, ЧТО МЕЧТЫ НУЖНО НЕ ЛЕЛЕЯТЬ, А ОБЯЗАТЕЛЬНО ПРЕТВОРЯТЬ В ЖИЗНЬ.



Специально для ДН современный зодчий рассказал об отношении к иностранным архитекторам в России и о своем видении будущего Москвы, а также о том, почему он не придерживается традиционных ценностей.

Эрик, давайте начнем с самых истоков. Расскажите о своих родителях.

Моих родителей, к сожалению, уже нет с нами. Семья моей матери имеет отчасти французские корни: ее предки бежали в Нидерланды во времена Французской революции. Она выросла в консервативной зажиточной среде, где работа считалась неподобающим занятием для женщины. Из-за таких взглядов и трудностей военного времени она получила только начальное образование и всю жизнь была домохозяйкой, вырастив четырех детей.

Отец, наоборот, вырос в семье, где все много трудились. Как и мой дед, он был мясником и держал свою лавку, которую продал после войны. Много работая, он в отличие от своего отца любил и умел отдыхать. В наше время отпуск, путешествие — дело привычное, но в 1950-е годы люди слабо представляли себе, что это такое. Мой отец был одним из немногих людей, имевших понятие о качественном отдыхе. В сравнительно молодом возрасте он приобрел превосходную деревянную парусную яхту. Каждые выходные он брал на яхту всю семью и выходил в море. В те времена даже небольшая яхта была атрибутом роскошной жизни — представители среднего класса и не мечтали о таком. Но мой отец был из тех, кто умел наслаждаться жизнью, не имея огромных доходов.

Кто вам привил любовь к архитектуре?

Еще в школе я научился хорошо рисовать и чертить — обожал геометрию и все, связанное с формой. Когда мне было 12 лет, я начал придумывать и рисовать всевозможные объемные вещи, конструкции и пространства. Мне очень понравилась идея создавать нечто из ничего, придумывать то, чего до меня не существовало.

Где вы черпаете вдохновение?

Везде. В различных аспектах жизни: характерных, привлекательных или необычных. В юности я, как любой мальчишка, стремился открывать для себя что-то новое, неизвестное. Я старался как можно больше путешествовать. В университетские годы много раз бывал в Америке, оставаясь там иногда на несколько



КВАРТИРЫ в г. Апрелевке

www.sosnovypark.ru

Сосновый Парк
**ДОМ
СДАЧ**



ВЫДАЕМ КЛЮЧИ

Киевское шоссе,
27 км от МКАД

8-919-962-99-44



Я не смог бы жить в одном месте, в одной герметически закрытой системе ценностей, поэтому все время нахожусь в движении. Я люблю многогранную жизнь, предпочитаю смотреть на вещи с разных сторон

месяцев: вероятно, это происходило под влиянием моего отца — большого поклонника американского образа жизни. Меня привлекала современная архитектура и бесконечные ландшафты Нового Света. Я загорелся идеей увидеть все самые красивые виды в мире. Сейчас, спустя годы, некрасивые виды привлекают меня ничуть не меньше. Мне интересно понять логику людей, придающих вещам те или иные формы. В этом смысле процесс создания уродливого очень любопытен — я пытаюсь докопаться, каким путем создатели пришли к финальному результату, и придумать, что бы на их месте сделал я.

Расскажите, как происходит процесс создания, о чем вы думаете, когда работаете над тем или иным проектом.

Не люблю анализировать собственный творческий процесс. Сводить творчество к формуле — значит идти путем повторений и клише. К тому же исследовать то, о чем думал архитектор, когда создавал здание, — довольно скучное занятие. Более интересна реакция архитектора на каждую конкретную ситуацию. Я начинаю с изучения целей заказчика, а затем определяю пути их максимально эффективного воплощения и усовершенствования. Мне не нравится повторять уже сделанное, да и не существует универсального ответа на разные вопросы. Поэтому все мои здания разные. Каждый раз я стремлюсь удивить самого себя — порой желание сделать

В университетские годы много раз бывал в Америке: вероятно, это происходило под влиянием моего отца — большого поклонника американского образа жизни

что-то совершенно новое и неповторимое превращается в навязчивую идею. Обычно это кончается разочарованием, так как раз за разом результат уступает в неповторимости и своеобразии первоначальному замыслу.

Бывают такие ситуации, когда вы довольны проектом, а заказчик — нет?

Наверное, это прозвучит самоуверенно и высокомерно, но я пока не встречал заказчика, которому не понравился бы мой проект. Им могут не нравиться какие-то детали, интенсивный процесс работы или определенные технические решения, но я в жизни не слышал от заказчика: «Эрик, то, что ты сделал, ужасно». Напротив, большинству настолько нравятся мои проекты, что меня даже критикуют за популизм! Некоторых заказчиков привлекают мои проектные идеи, но пугает количество времени, средств и энергии, необходимое для их реализации. Многие из моих коллег-архитекторов думают, что они — своего рода учителя, миссия которых заключается в навязывании заказчикам теорий и концепций, образовании людей и внедрении в умы определенных идей. Мне это совершенно неинтересно — я стремлюсь лишь к тому, чтобы каждый новый проект был лучше предыдущего и чтобы людям нравилась моя работа.

Искусство ради искусства?

Можно сказать и так. Искусство — для удовольствия, архитектура — для комфорта. Моя цель — не учить людей жизни, а сделать их жизнь лучше, совершенствуя окружающее их пространство.

Какое достижение считаете самым главным в жизни?

Я еще не закончил (*смеется*). Надеюсь, оно впереди. Вообще своим главным достижением считаю то, что много работаю, хотя далеко не все согласится со мной. Большинство людей думают, что много работают только глупцы, и стремятся быстрее забраться наверх, чтобы потом ничего не делать. В моей же работе чем больше вложено труда, тем выше качество. Поэтому с годами качество моих проектов только растет.

МО, г. ДОМОДЕДОВО,
ЖК «ЮЖНОЕ ДОМОДЕДОВО»



СТУДИИ от 1 026 000 р. (24,00 кв.м)
* 1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 732 800 р. (38,00 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 350 400 р. (56,50 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 873 360 р. (73,30 кв.м)

МО, г. ЗВЕНИГОРОД,
р-н. ВОСТОЧНЫЙ



1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 538 240 р. (38,00 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 027 220 р. (56,50 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 562 568 р. (73,30 кв.м)

МО, г. ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД,
ЖК «ПЕРВОМАЙСКИЙ», ул. 1 Мая



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 491 580 р. (43,87 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 059 915 р. (61,49 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 802 250 р. (88,96 кв.м)

МО, г. БАЛАШИХА,
мкрн. БАЛАШИХА-3, квартал 25



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

1-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 747 115 р. (45,90 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 3 408 695 р. (67,70 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 4 180 000 р. (88,00 кв.м)

МО, г. КРАСНОАРМЕЙСК,
мкрн. ЮЖНЫЙ



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

СТУДИИ от 912 000 р. (24,00 кв.м)



SU-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

Офис продаж: Москва,
ул. Малая Ордынка, 15
ул. Болотниковская, 30

WWW.SU155.RU
(495) 967 14 92

* СТОИМОСТЬ КВАРТИР УКАЗАНА С УЧЕТОМ СКИДОК.
ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СКИДОК
И ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТЕ: WWW.SU155.RU
И В ОФИСАХ ПРОДАЖ.

Всегда интересно искать и находить ту грань, за которую не стоит заходить. Самое трудное и восхитительное в моей работе — дойти до самой границы и создать нечто принципиально новое, не переходя ее

Современная жизнь создает у людей ощущение, что любой член общества способен быстро овладеть любым навыком и моментально усовершенствовать его. Это поверхностный взгляд, и мой личный профессиональный опыт подтверждает это. С годами я все больше ориентируюсь на достижение самого высокого результата.

Чего еще хотите добиться?

В архитектуре есть одна проблема: очень часто большие проекты оказываются пустыми,

теряют качество из-за объемов. В основном это вопрос денег, политики и коммерческих интересов. Часто заказчики просто сдаются, говоря: «Стоп. Достаточно». Уверен, лучше было бы продолжить. Я хочу реализовывать гигантские проекты с максимальным количеством архитектурных кубических метров. Эту цель очень легко определить и нереально в полной мере достичь.

Наверняка у вас есть мечта, не связанная с архитектурой.

Одной большой мечты в классическом понимании у меня нет. Конечно, я мечтаю, как и все люди, но свои фантазии воплощаю в жизнь. Одно из исполнившихся желаний — возможность не принимать мир таким, каким мне его предлагают. Весь накопленный опыт — неважно, идет ли речь о школе, взаимоотношениях или о чем-то еще — обычно переходит к нам в готовом виде от других людей. Мне это не подходит, и я очень высоко ценю мою относительную независимость. Всю жизнь стараюсь получать знания, переживать опыт и формировать мнения сам, абстрагируясь от чужих суждений. Поэтому я далек от политики: мне несвойственно придерживаться взглядов, предлагаемых теми или иными группами людей, — на каждый вопрос пытаюсь найти свой ответ.

Как сторонник космополитического образа жизни, я верю в то, что следует самостоятельно и свободно выбирать место жительства, взгляды и вид деятельности. Естественно, общество живет в определенной системе ценностей и делает многое, чтобы эти ценности не менялись. Но любой здравомыслящий человек понимает, что эти ценности создаются людьми для стабилизации общественных структур.

Я не смог бы жить в одном месте, в одной герметически закрытой системе ценностей. Именно поэтому все время нахожусь в движении. Я люблю многогранную жизнь, предпочитаю смотреть на вещи с разных сторон, мне нравится работать в различных условиях. Однако такая позиция близка немногим. Поэтому те здания, которые я строю в России, в Голландии могут казаться, мягко говоря, странными, а то, что я делаю в Германии, способно вызвать недоумение здесь.

То есть вы адаптируете свои проекты в зависимости от места и страны?

Конечно, я вынужден это делать. Понимая ценности страны, я ими играю, трансформирую, меняю фокус и смещаю акценты,



Новая высотка Москвы от застройщика



Выставка
«Домэкспо»

стенд D8

Гостиный Двор
(10–13 апреля)

ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) **258 92 63**

+7(495) **601 57 50**

www.dokon.biz



Накопленный опыт обычно переходит к нам в готовом виде от других людей. Мне это не подходит, и я очень ценю мою относительную независимость

но я не в силах полностью игнорировать или радикально изменить их — мне приходится с ними считаться. Неправильно навязывать людям нечто совершенно чуждое. Это помогает мне оставаться на земле, быть реалистом, а не просто мечтателем, оторванным от жизни. Всегда интересно искать и находить ту грань, за которую не стоит заходить. Самое трудное и восхитительное в моей работе — дойти до самой границы и создать нечто принципиально новое, не переходя ее.

В вашем портфолио много зданий различных назначений, а что вам нравится проектировать больше всего?

Всегда любил заниматься общественными зданиями. Хорошо делиться тем, что ты создал, больше чем с одним человеком. Частные дома бывают очень интересными, но общественные все же лучше: они требуются городу и предназначены для широкой публики.

Складывается ощущение, что в России недолюбливают современных иностранных архитекторов: только единицам удалось довести свои проекты до логического завершения.

Правда, я один из немногих иностранцев, кто действительно что-то строит в России. Думаю, основная причина кроется в ментальности — главный принцип российской жизни, распространившийся и на строительную индустрию: сделай сам. Люди здесь убеждены, часто безосновательно, в том, что они собственными усилиями добьются лучших результатов, чем кто-либо другой.



Весенние скидки* на квартиры в новых корпусах

только до 21 апреля

«АЛЫЕ ПАРУСА» ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт, каскадные фонтаны, ротонда, маяк
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, бойцовский клуб
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можжевельник, туи, ели, сосны, лиственницы, барбарис, рябины, яблоневый сад)
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол»
- 5 мин. пешком до ст.м. Щукинская
- Ипотека** от 7,9%


**АЛЫЕ
ПАРУСА**
жилой комплекс


ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

* Срок действия предложения до 21 апреля 2014 года.
Подробности и проектная декларация на сайте www.donstroy.com

** Ипотека предоставляется «НОМОС-БАНК» (ОАО).
Лицензия ЦБ РФ № 2209 от 20.04.2007 г.



Главный принцип российской жизни: сделай сам. Люди здесь убеждены, часто безосновательно, в том, что они собственными усилиями добьются лучших результатов, чем кто-либо другой

Ситуация с подготовкой и организацией Олимпийских игр в Сочи является ярким тому примером. Кажется невероятным, что к столь масштабному проекту было привлечено лишь несколько зарубежных специалистов и консультантов. Точнее, зарубежные специалисты присутствовали, но были задействованы весьма поверхностно и на небольших объемах. Основную работу делали российские компании, ряд которых не имел соответствующей квалификации или достаточного опыта. Так функционирует вся строительная индустрия России — думаю, еще лет 20 как минимум она продолжит работать по этому принципу. Строительная индустрия во всем мире консервативная среда, но в России она особенно настойчиво избегает инноваций и перемен.

Как вам в целом работаете с русскими заказчиками?

Российские заказчики такие же, как и в других странах. Если они и отличаются, то только тем, что все делают слишком. Если что-то хорошо, то действительно хорошо, если что-то идет плохо, то на грани катастрофы. В России ничего и никогда не бывает чуть-чуть. Если кто-то хочет большое здание, то он имеет в виду нечто гигантское, если кто-то не хочет платить — значит, он не заплатит ни копейки. По-моему, это часть российского менталитета и культуры.

Вам довелось поработать в Москве во времена Лужкова и Собянина. Какой из периодов вам нравится больше?

Хочу реализовывать гигантские проекты с максимальным количеством архитектуры на кубический метр. Эту цель легко определить и нереально достичь

По-моему, сейчас в развитии города происходят более логичные вещи: мэр уделяет повышенное внимание общественным пространствам, создает пешеходные и парковые зоны, пытается развивать инфраструктуру города. Я не согласен с приостановкой строительства в городе. Впрочем, это естественная реакция после периода ничем не сдерживаемой и почти повсеместной застройки. При этом не считаю градостроительную политику Лужкова неправильной: тогда Москве был нужен строительный бум, и он произошел. В основном за счет этого Москва и получила импульс для развития и шанс стать современным городом. Хуже всего, когда в городе ничего не происходит. Теперь люди стали более требовательными, сегодня ошибки стоят дороже, поэтому надо точно знать, что ты делаешь, проверять обстановку и просчитывать каждый шаг. Именно так и ведет себя нынешнее московское правительство. В обе эпохи происходило именно то, что должно было происходить.

В каком архитектурном стиле, по-вашему, Москва должна развиваться в будущем?

По моему мнению, Москва должна развиваться как город с несколькими различными характерами. Нельзя допустить, чтобы она просто расширялась: в идее расширения Москвы на юго-запад, на мой взгляд, есть много недоработок, и это не решит проблем в целом. Если там построят четверть от того, что уже запланировали, этого будет вполне достаточно.

Сегодня необходимо строить в самом городе. Но не просто возводить здания, а организовывать общественные пространства: парки, культурно-выставочные пространства и т. д. Комфорт — вещь, не характерная для больших городов. Его нужно создавать, используя принципы доступности и многообразия и пользуясь преимуществами, которые дает динамизм большого города в сочетании с разнообразными элементами. Большой город должен иметь несколько лиц. Надеюсь, что в случае Москвы все лица окажутся привлекательными. (АН)



Поселок Green light: бизнес-класс в гармонии с природой!

Поселок Green light — это комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта. Площадь территории поселка Green light составляет 2,7 га. Комплекс 6-7-этажных жилых домов с многоэтажной стоянкой расположен на севере Подмосквья — эта местность является частью одного из самых перспективных, привлекательных и экологически чистых районов Московской области.

Green light расположен в 7,5 км от Москвы. Дороги позволяют доехать до поселка за 10-15 мин как по Осташковскому, так и по Дмитровскому шоссе. Также курсирует и общественный транспорт, связывающий поселок с Москвой и Мытищами. Спроектирован поселок по индивидуальному оригинальному проекту, который не имеет аналогов. Эксклюзивные проект

фасадов и дизайн-проект подъездов. Все остекление (окна, лоджии) — витражное (от пола до потолка). В каждой квартире есть лоджия (10 м²), балкон (до 7,5 м²) или терраса (до 17 м²). Высота потолков — более 3 м. В домах устанавливаются бесшумные лифты Kleemann (модель L530 производства Германии).

Благодаря лесам, которые окружают поселок, воздух здесь чистый и свежий, кроме того, он содержит ароматические смолы хвойных деревьев, благотворно влияющие на здоровье. Водохранилища — Клязьминское и Пироговское — в сочетании с лесами и лесопарками поселка Поведники создают особый микроклимат. Зеленый, элегантный, высокотехнологичный поселок малоэтажных жилых домов. Почтенные соседи и комфортное проживание.

Добро пожаловать в поселок Green light!



ЗАО «Стройсевер»

+7 (499) 136-67-67

+7 (903) 136-67-67

www.gldom.ru

Цена: от застройщика



Водные достоинства современной недвижимости

ПРАКТИКА ПРОДАЖ ГЛАСИТ: ЕСЛИ ЕСТЬ ДВЕ АБСОЛЮТНО ОДИНАКОВЫЕ КВАРТИРЫ С ОДНОЙ ЛИШЬ РАЗНИЦЕЙ: ИЗ ОКОН ПЕРВОЙ ОТКРЫВАЕТСЯ ВИД НА ВОДУ, А ИЗ ОКОН ВТОРОЙ — НА ГОРОДСКУЮ МАГИСТРАЛЬ, 99 ИЗ 100 КЛИЕНТОВ ПРЕДПОЧТУТ ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ. ЭТОТ ФЕНОМЕН БЕЗУДЕРЖНОЙ ТЯГИ ЧЕЛОВЕКА К ВОДЕ БИОЛОГИ ОБЪЯСНЯЮТ ПАМЯТЬЮ КРОВИ — ЭТО ТА СРЕДА, В КОТОРОЙ ЗАРОДИЛАСЬ ЖИЗНЬ.

Арт-критики говорят, что переливающаяся водная гладь притягивает взгляд своей ежесекундной изменчивостью. Психологи уверены, что вода раскрепощает, дает ощущение, что мы можем сбросить маски, которые вынуждены носить в повседневной жизни, хотя бы на время отказаться от своих ролей и почувствовать себя естественно и беззаботно.

Жителям итальянской Венеции или нашего Санкт-Петербурга в этом смысле повезло: вид на воду для них скорее норма, чем исключение. А вот Москва не так богата водными ресурсами, поэтому каждый дом, имеющий выход к воде или хотя бы вид на нее, сразу попадает в зону особого внимания рынка недвижимости.

Согласно данным недавно проведенного исследования группы компаний «ГРАС», сегодня в Москве насчитывается 58 жилых проектов, расположенных у воды. Хотя если быть честными и исключить из этого списка дома, которые «привязаны» к мелким ручьям, прудам и речушкам, «водных» комплексов в столице остается всего 39. Отчасти это связано с тем, что долгое время первая береговая линия использовалась не для жилой, а для промышленной застройки, особенно по берегам Москвы-реки — одной из главных водных транспортных артерий мегаполиса.

Конечно, смена парадигмы московского развития и заявленное стремление столичных властей

превратить Москву из города для автомобилей в город для пешеходов, способны изменить ситуацию. Сегодня уже рассматриваются различные варианты развития прибрежной зоны Москвы-реки — не исключено, что в ближайшее время это станет одним из ключевых инвестиционных направлений.

В исследовании, которое по заказу московских властей провело датское бюро Gehl Architects в союзе со столичным НИиПИ Генплана, большая часть была посвящена набережным. Вывод специалистов оказался для российской столицы не очень утешительным: в Нью-Йорке для пешеходов доступны 49% набережных, в Париже — 52%, в Лондоне — 76%, в Москве — только 7%. Так что в исследовании прозвучал однозначный совет: по опыту Парижа, Лондона и других городов превратить столичные набережные в территории, открытые для жителей и жилых комплексов.

Однако это дело будущего.

А реалии сегодняшнего рынка недвижимости таковы: на первичном рынке находится 24 проекта в непосредственной близости от воды. В подавляющем большинстве случаев речь идет о Москве-реке, хотя в списке значатся и «Флотилия» на Фестивальных прудах, и «Город Яхт» на Химкинском водохранилище, и «Арт-Хаус» на Яузе.

По оценкам риэлторов, жилье в комплексе на первой линии застройки дороже аналогичного, но без воды примерно на 10–15%, а прямой вид на воду добавляет к стоимости еще 15%. Правда, эти расчеты верны в основном для жилых комплексов верхнего ценового сегмента — таких среди «околоводных» ЖК подавляющее большинство.

Вице-президент и коммерческий директор ГК «ГРАС» Евгений Шевченко отмечает еще одно преимущество жилья на первой линии: его владелец практически на 100% защищен от будущей застройки пространства перед окнами. Эксперт знает, о чем говорит: в портфеле



Психологи уверены, что вода раскрепощает, позволяет сбросить маски, которые мы вынуждены носить в повседневной жизни, — хотя бы на время можно почувствовать себя естественно и беззаботно



ГК «ГРАС» находятся два водных проекта — комплекс бизнес-класса «Флотилия» и ЖК «Утесов» класса «бизнес+».

С точки зрения видовых характеристик «Утесов» особенно интересен. Комплекс возводится в начале Карамышевской набережной, на левом берегу Москвы-реки, которая в этом месте делает широкую петлю. Корпуса ЖК (а всего их три) расположены так, что вид на реку имеет максимальное число квартир. Хороши и виды на центр города и окрестные зеленые массивы, которыми славится северо-запад столицы.

Архитектурное решение комплекса необычно для Москвы. На стилобате, соединяющем три корпуса, будет организована озелененная прогулочная зона. Ритмика архитектурного ансамбля создает удивительное ощущение основательности и в то же время воздушности.

Немаловажным достоинством ЖК «Утесов» является его транспортная доступность. Причем это не выглядит насмешкой ни над владельцами

личного транспорта, ни над теми, кто пользуется общественным транспортом. Неподалеку от комплекса проходят проспект Маршала Жукова и Звенигородское шоссе. В 2015 году буквально в полукилometре от «Утесова» должна открыться станция метро «Улица Народного Ополчения». Наконец, московские власти планируют организовать работу экспериментального вида транспорта — водного такси, который, если понравится москвичам, получит широкое распространение. ◻



УТЕСОВ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

+7 (495) 983-3000
www.ytesov.ru



СЛАБЫЙ РУБЛЬ СИЛЬНО УДАРИЛ ПО АРЕНДЕ

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина



Согласно отчетам аналитиков, в 2013 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость остался на рекордно высоком уровне. Означает ли это, что в этом году стоит ждать роста ставок аренды?

Олег Байкин, заместитель руководителя департамента аренды NAI Besar

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость действительно довольно высок, но этот фактор не является ключевым в формировании ставок аренды на рынке недвижимости. На сегодняшний день на ставки аренды в большей степени влияет общая экономическая ситуация, введение нового налога на торгово-офисную недвижимость с учетом ее кадастровой стоимости, а также продолжительная стагнация на рынке. По прогнозам аналитиков, с учетом всех вышперечисленных факторов ставки увеличатся в среднем на 10–15% по сравнению с предыдущим годом.

Уже сегодня многие собственники торговой и офисной недвижимости увеличили рублевые ставки аренды, а долларové, наоборот, снизили: на это повлияло падение рубля. Общая



ситуация на рынке не на руку ни собственнику недвижимости, ни его арендатору, и стороны часто будут приходить к взаимным компромиссам. Подведу итог: рынок по сравнению с 2013 годом стабилен, хотя ставки и претерпят незначительные изменения, но это будет связано с введением нового налога и обесцениванием рубля, а не с притоком инвестиций.

Загородный Квартал Природа городского комфорта



На берегу канала, в окружении 1000 га нетронутого леса раскинулся «Загородный Квартал». Дома переменной этажности 4-7 этажей, таунхаусы, квартиры с террасами и каминами, панорамное остекление, продуманные планировки...

Жизнь на природе с городским комфортом...

Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**

Г. Химки, м-н «Международный»

www.zagorodny-kvartal.ru

ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ



На ставки аренды в большей степени влияет общая экономическая ситуация, введение нового налога на торгово-офисную недвижимость с учетом ее кадастровой стоимости, а также продолжительная стагнация на рынке

Дмитрий Гусев, управляющий партнер ГК «Глубина»

Роста ставок ждать не стоит. Большое количество инвестиций повлечет за собой увеличение объемов предложения коммерческой недвижимости в Москве — из-за этого цены и ставки аренды понизятся. Кроме того, отрицательно на ценовую ситуацию способен повлиять выход на рынок дополнительного предложения, которое образовалось после переезда ряда компаний за пределы столицы. Тенденция децентрализации (в частности, офисного рынка столицы) неизбежно набирает обороты. Планы по выводу штаб-квартиры из Москвы давно вынашивает «Газпром». Переезд только этой компании приведет к росту среднего уровня вакантных площадей на столичном рынке офисной недвижимости. Следовательно, ставки аренды будут снижаться.

Олеся Дзюба, заместитель руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle

Уровень ставок аренды и их потенциальный рост никак не связаны с объемом инвестиций в коммерческую недвижимость. Ставки аренды в большей степени зависят от баланса спроса и предложения на рынке. Спрос в свою очередь определяется экономической активностью и, как следствие, ростом экономики.

В нынешней ситуации на спрос будет давить замедление роста экономики: сейчас компании осторожны в расширении офисов, планируя свое развитие, они оценивают каждый шаг, прежде чем его сделать. Такая ситуация сильно отличается от той, что была несколько лет назад, когда большинство планов развития практически не анализировалось или прорабатывалось не так детально, как сейчас. Вместе



YE'S
АПАРТ-ОТЕЛЬ

Илья Авербух
олимпийский
чемпион,
продюсер

от **4,5** млн
рублей
АПАРТАМЕНТЫ

(495) 987-35-35

Проектная декларация доступна на сайте: yesapart.ru

с тем в отличие от ситуации 2008–2009 годов экономика по-прежнему растет, хоть и замедленными темпами — еще очень рано говорить о каком-то значительном влиянии новых реалий на уровень спроса.

Компании еще не успели осознать и должным образом оценить последствия слабости рубля на прибыльности бизнеса. Это также может сказаться на величине долларовых ставок.



Отсутствие экономического роста приводит к снижению потребности в коммерческих площадях — прежде всего в офисах и складах (торговый сегмент остается наиболее перспективным)

При этом эффект для разных секторов будет различным: компании-экспортеры выиграют от падения рубля, а компании-импортеры (то есть практически все ритейлеры) пострадают из-за снижения уровня продаж и маржи.

Не стоит забывать об изменениях законодательства в части налога на офисную и торговую недвижимость, которые были приняты в конце прошлого года. Эти поправки в большинстве случаев приведут к повышению операционных расходов, выставляемых арендодателем арендатору.

Александр Ошурко, управляющий директор компании Praedium

Связи между этими двумя фактами нет. Да, в сегменте инвестиций в российскую коммерческую недвижимость по итогам года действительно наметился позитивный рост. Однако он не является признаком ожидаемого повышения ставок аренды. Более того, сегодня не следует ожидать тенденции роста арендных ставок в объектах качественной коммерческой недвижимости. На рынке офисной недвижимости было зафиксировано повышение уровня вакантности (с 9 до 13% за 2013 год). Помимо этого на атмосфере рынка сказались серьезные скачки валютного курса, поэтому нужно говорить о некотором снижении арендных ставок, а не об их вероятном повышении.

Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости ГК RRG

Общая сумма инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в прошлом году — порядка \$8 млрд, примерно половина этого объема — крупные сделки от \$300 млн. Не ме-

Компании еще не успели осознать и оценить последствия слабости рубля на прибыльности бизнеса. Это также может сказаться на величине ставок

нее 4/5 всего объема инвестиций в российскую недвижимость пришлось на Москву, здесь же совершены и самые крупные инвестиционные сделки года: CapitalPartners/MorganStanley (\$1,2 млрд, ТРЦ «Метрополис»), Coalco/MillhouseCapital (\$750 млн, БЦ «Белые сады»), AFI Development/MillhouseCapital (\$370 млн, БЦ «Четыре ветра»).

Несколько изменилась по отношению к 2012 году структура инвесторов: если тогда число российских и западных компаний было примерно одинаково, то итоги 2013-го показали, что доля российских компаний-инвесторов оказалась выше доли западных игроков. Но объем инвестиций вовсе не означает обязательного роста ставок. Экономическая ситуация сегодня не располагает к росту. Хотя рынок достаточно активен и объемы строительства по итогам 2013 года стали рекордными за последние пять лет, отсутствие экономического роста приводит к снижению потребности

GG ГРАНЕЛЬ

ДОЛГО КОПИТЬ...

ЛУЧШЕ
КУПИТЬ

КВАРТИРУ

со скидкой **100 000** руб.

- 214-ФЗ
- Ипотека
- Субсидии
- Рассрочка
- Военная ипотека

Если Вы ищете квартиру в ближнем Подмосковье или недвижимость среди новостроек города Королева, Вам обязательно нужно обратить внимание на малоэтажный жилой комплекс «Валентиновка Парк», который сумел совместить все прелести городского комфорта и природной гармонии.

ЖК «Валентиновка Парк» может по праву считаться «малоэтажной жемужиной» среди новостроек Королева.

Расположен жилой комплекс в г. Королев, в 12 км от г. Москвы по Ярославскому шоссе. Удобное транспортное сообщение. Экологически чистый район, окруженный вековыми соснами, на территории которого преобладает малоэтажная застройка.

Комплекс ограничен улицами Горького, Добролюбова и Полевой. С юга к нему примыкает Национальный парк «Лосиный остров», а с севера и востока - дачные поселки.

В проекте строительства жилого комплекса запланированы:

- 23 трехэтажных монолитных дома с мансардами, созданные по индивидуальным проектам. В подъездах будут установлены лифты, что является большой редкостью для малоэтажных домов, а, следовательно, - преимуществом жилого комплекса;
- 2 детских сада: на 120 и 40 мест;
- 1 школа на 550 мест;
- библиотека;
- культурно-развлекательный центр;
- раздаточный пункт молочной кухни;

- на первых этажах домов разместятся социально-бытовые объекты: магазины, аптеки, отделение банка, салоны красоты, предприятия служб быта;
- 2 наземных паркинга на 500 машино-мест каждый;
- собственная котельная.

Застройщик проекта - компания «Гранель Девелопмент» учитывает потребности людей и оборудует жилой комплекс «Валентиновка Парк» современными инженерными системами и коммуникациями, которые, несомненно, повысят комфорт будущих жильцов.

Мы приложили максимум усилий, чтобы жизнь в ЖК «Валентиновка Парк» для владельцев квартир стала легкой и комфортной.

малоэтажный жилой комплекс
**ВАЛЕНТИНОВКА
ПАРК**



(495) **980-03-80**

ООО «Гранель Девелопмент». Анкета действует с 01.03.14г. по 30.04.14г.
С проектной декларацией и подробностями акциями можно ознакомиться на сайте www.granelle.ru
Не является публичной офертой.

в коммерческих площадях — прежде всего в офисах и складах (торговый сегмент остается наиболее перспективным). Так что позитивный сценарий на ближайшее будущее — стабильные ставки при отсутствии выраженных кризисных явлений.

Сергей Шиферсон, коммерческий директор компании City & Malls PFM

На 2014 год заявлен рекордный за последние несколько лет объем ввода торговых площадей — 1,7 млн м². В Москве в этом году намерено сдать в эксплуатацию более 600 тыс. м² качественных торговых площадей. Рынок близок к насыщению, поэтому ввод большого количества торговых площадей приведет к стабилизации рынка и некоторому превышению предложения над спросом. Это выразится в увеличении доли вакантных площадей до 4%, предсказывают эксперты рынка.

Арендные ставки также стабилизируются. Можно прогнозировать даже некоторое снижение арендных ставок в торговых центрах, особенно с устаревшей или изначально неудачной концепцией. В настоящее время уровень арендных ставок в Москве составляет в среднем от \$500 до 1800 за 1 м².

Важный момент для формирования арендных ставок — изменение налогообложения коммерческой недвижимости. Рост налогов для владельцев торговых центров напрямую скажется на росте операционных расходов, которые обычно компенсируются за счет базовой арендной ставки. Тем не менее увеличения арендных ставок в торговых центрах в 2014 году не произойдет.



В офисной недвижимости складывается ситуация, схожая с рынком торговой недвижимости. В Москве в 2014 году предполагается ввести около 1 млн м² офисных площадей — это вызовет небольшое увеличение доли вакантных площадей. Арендные ставки на офисную недвижимость сохранятся на уровне 2013 года. На данный момент уровень арендных ставок на премиальные объекты в Москве составляет \$950–1150, на объекты класса А — \$580–850, на объекты класса В+ — \$350–600 за 1 м².

На офисных ставках, несомненно, отразятся изменения в налогообложении и недавняя девальвация рубля. Что касается налогов, то они затронут объекты с существенной разницей между балансовой и рыночной стоимостью. В качественных объектах балансовая стоимость приближена к рыночной — существенного повышения арендных ставок в них не предвидится. Основные перемены коснутся устаревших объектов, расположенных в центре города. Эти объекты ждут существенное увеличение налога, но его вряд ли удастся компенсировать за счет существующих арендаторов: они не готовы платить высокую арендную ставку, которая не соответствует качеству помещения. Скорее всего, данные объекты в скором времени ждут редевелопмент.

Девальвация рубля повлияет на офисные центры, в которых договоры заключены в рублях на короткий срок, — ставки аренды в них повысятся. Впрочем, такая практика не характерна для качественных бизнес-центров. Все будет зависеть от того, продолжится ли девальвация рубля и насколько упадет рубль в 2014 году. (АН)

Рост налогов для владельцев торговых центров напрямую скажется на росте операционных расходов, которые обычно компенсируются за счет базовой арендной ставки





г. ВИДНОЕ

НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ
ПРОДАЖ!**

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

КОГДА ВОЗРАСТ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ



ПРИБРЕТАЯ ЖИЛЬЕ В ПОСЕЛКАХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД, ПОКУПАТЕЛИ ВЫНУЖДЕНЫ ПОЛАГАТЬСЯ НА ЧЕСТНОЕ СЛОВО ЗАСТРОЙЩИКА. ОБЕЩАЯ РАЗЛИЧНЫЕ ОБЪЕКТЫ ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ, КОМПАНИИ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ СПИСОК БЛАГ ВПОСЛЕДСТВИИ ЗАЧАСТУЮ СОКРАЩАЮТ. ЭТО ПОВЫШАЕТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕХ ПРОЕКТОВ НА ЛОНЕ ПРИРОДЫ, ГДЕ РЕСТОРАНЫ И ДЕТСКИЕ САДЫ БЛАГОПОЛУЧНО РАБОТАЮТ УЖЕ МНОГИЕ ГОДЫ, А НОВОЕ ЖИЛЬЕ ВСЕ ЕЩЕ СТРОИТСЯ И ПРОДАЕТСЯ.

Самые большие проблемы обычно возникают с детьми: ждали клубный садик — получили всего лишь игровую комнату. В результате приходится устраивать на форуме переключку среди соседей, чтобы по очереди возить детей в ближайшее дошкольное учреждение. Кто-то изучает спрос и сам пытается открыть школу Монтессори. А кто-то и бежит из своего лесного таунхауса от свалившихся проблем обратно в большой город. Так и не открытые ресторан или салон красоты на этом фоне — не самые большие сюрпризы.

Как застраховаться от подобного сценария? Очевидно, чем масштабнее проект и разнообразнее в нем жилье, тем больше шансов, что инфраструктура на его территории будет

окупаться и потому появится в максимально широком ассортименте. Но даже в относительно масштабных проектах покупателям первой очереди застройки до полного расцвета инфраструктуры еще жить и жить. Критическая масса потребителей для запуска некоторых бизнесов в сфере услуг собирается годами. Сначала не все построено, затем не все распродано, а потом выясняется, что недостаточное число собственников живет в поселке постоянно.

Не действует инфраструктура — нет площадки для повседневного общения и возникновения в жилом комплексе полноценного комьюнити. А ведь именно активная социальная жизнь (с товарищескими матчами, детскими показами мод

и масленичными гуляньями) делает проект живым, притягивает новых покупателей методом сарафанного радио и существенно повышает процент тех, кто обитает в поселке круглогодично, стимулируя открытие новых предприятий в сфере услуг.

Жилой комплекс «Дубровка» на Калужском шоссе — это, пожалуй, самый яркий пример безупречной работы с аудиторией. Это редкий поселок с давней историей, где периодически предлагается новое жилье. В июне ему исполняется уже 13 лет, но он продолжает развиваться, прирастая новыми малоэтажными кварталами и прогулочными зонами. Такая стратегия позволила застройщику поступательно вводить в строй и поддерживать для жильцов

самые разнообразные объекты инфраструктуры.

В «Дубровке» действует несколько ресторанов, галерея бутиков, сетевой супермаркет, службы быта, открывается уже второй клубный детский сад, есть несколько детских клубов с различными секциями и кружками. Сейчас, когда в ЖК сложилось многочисленное (более 700 семей) и ориентированное на здоровый образ жизни сообщество, стало возможным открыть собственный спортивно-деловой центр «Дубровка Плаза». Три его этажа займет крупнейший в Новой Москве фитнес-клуб с двумя бассейнами и медицинский центр, а еще на пяти уровнях разместятся офисные площади класса А по рекордно низкой для столицы цене.

В поселке есть и формально не обязательный, но весьма эмоционально значимый для всех объект — зоопарк на территории 1,5 га. Здесь уже обитают около 20 животных — всеобщих любимцев. Его обустройство изначально не планировалось — он возник спонтанно с подачи самих жителей и неожиданно стал объединяющим социальным фактором.

Традиционный День «Дубровки» в канун юбилея проекта пройдет не для галочки и будет отмечаться всем поселком. Подобных семейных мероприятий, ставших традиционными, в течение года проводится множество. В каждом обычно участвуют не менее половины собственников ЖК, что говорит о высокой личной вовлеченности людей в жизнь проекта. Многие покупатели таунхаусов первой-второй очереди уже по несколько раз меняли жилье для расширения площади, но переезды всегда были только в пределах «Дубровки»: людям не хочется расставаться с привычными удобствами и атмосферой.

Заявив о себе как о загородном комплексе таунхаусов, проект за эти годы стал мультиформатным и был включен в административную территорию Новой Москвы. Находится он в географически выгодной



В июне поселку «Дубровка» исполняется 13 лет, но он продолжает прирастать новыми малоэтажными кварталами и прогулочными зонами. Такая стратегия позволила застройщику поддерживать для жильцов разнообразные объекты инфраструктуры



точке новых территорий — всего в 5 км от МКАД.

Со временем застройщик дальновидно предложил аудитории альтернативные форматы проживания: сначала коттеджи, а теперь и квартиры бизнес-класса в семи-восьмиэтажных монолитных домах. Стиль жизни в них загородный, камерный, при этом их стоимость гораздо ниже сопоставимого по классу городского жилья. По Калужскому направлению сопоставимых вариантов пока нет (а если учитывать инфраструктуру, то нет конкурентов в Новой Москве в целом). В домах высокие потолки, уникальная отделка входных групп мрамором, вентилируемые фасады из итальянского керамогранита, эксплуатируемая кровля. В некоторых квартирах — панорамное остекление, террасы и зимние сады.

Уже были случаи, когда старожилы «Дубровки» приобретали квартиры для своих пожилых

родителей или выросших здесь же детей. Территория проекта достаточно большая (54 га), застройка разреженная, поэтому «подтягивание» сюда родственников, друзей и коллег самими жителями — распространенная история. Это позволяет жить рядом и общаться, не уставая от такой близости.

Формат «квартира в лесу» стал очень популярен у застройщиков в последние годы. Он позволяет привлечь аудиторию с относительно небольшим бюджетом, которая готова уехать из перенаселенного района города ради экологии и резкого повышения класса жилья. Однако покупатели вынуждены рисковать: без инфраструктуры переезд на природу способен обернуться общей потерей качества жизни. «Дубровка» — редкий пример квартир в зеленой зоне, где сервисы и объекты досуга представлены с избытком, гарантированно работают и уже имеют преданную аудиторию. ○

ЕСТЬ УЛИЦЫ ЦЕНТРАЛЬНЫЕ, ВЫСОКИЕ И ВАЖНЫЕ

АВТОР:
Анна Семина





УЛИЦА В ТРАДИЦИОННОМ ПОНИМАНИИ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ДВА РЯДА ЗДАНИЙ И ПРОСТРАНСТВО МЕЖДУ НИМИ ДЛЯ ПЕРЕДВИЖЕНИЯ. НО СТОЛЬ ТРИВИАЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ, ПРИГОДНОЕ ДЛЯ СЛОВАРЯ, НЕ ПОДХОДИТ ДЛЯ ОПИСАНИЯ РЕАЛЬНО СУЩЕСТВУЮЩЕГО УЛИЧНОГО МНОГООБРАЗИЯ: САМЫЕ ШИРОКИЕ И ДЛИННЫЕ, ИЗВИЛИСТЫЕ И ЗАПУТАННЫЕ, КРАСИВЫЕ И ДОРОГИЕ. НЕКОТОРЫЕ УЛИЦЫ СТАЛИ ВИЗИТНОЙ КАРТОЧКОЙ ГОРОДОВ, ДРУГИЕ — ДОСТОЯНИЕМ ВСЕГО МИРА.

Звание старейшей улицы принадлежит дороге, ведущей в Гизу. Она соединяет юго-запад Каира с каменоломнями, упираясь в набережную Нила. Считается, что именно по этой вымощенной камнем дороге транспортировали глыбы для возведения легендарных пирамид. Протяженность улицы равняется 12 км, ширина — 2 м, ее примерный возраст — 4,6 тыс. лет.

За право называться самой протяженной улицей в мире борется сразу несколько претендентов. Чаще всего первенство присуждают Янг-стрит в Канаде, которая протянулась на 1896 км и одно время входила в Книгу рекордов Гиннеса как самая длинная улица в мире (до исключения данной номинации).

Без учета Дарьенского пробела на границе Панамы и Колумбии Панамериканское шоссе объединяет дороги континентальных государств Америки

Изначально это была индейская тропа, которой охотно пользовались путешественники из Европы. В 1793 году первый губернатор Торонто Джон Симко расчистил, расширил ее, сделал проезжей, и присвоил звание улицы. Постепенно скромная тропа превратилась в центральную улицу Торонто. Магистраль начинается в центре города, около живописного озера Онтарио. Она идет вдоль Торонто, выходит за его пределы, резко поворачивает на запад, а затем плавными изгибами тянется до границы с США. Протяженность этой дороги сопоставима с расстоянием от Москвы до Екатеринбурга.



НОВОЕ
Велятино
КОМФОРТ

Элитный
жилой комплекс

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир
от 46 до 120 м²

Цена от 60 тыс. руб./м²

Киевское шоссе
32 км от МКАД



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



ТРЕСТ ГИДРОМОНТАЖ
ОСНОВАН В 1959
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Самой дорогой улицей в России по итогам 2013 года стала столичная Остоженка. Средняя стоимость жилого метра здесь оценивается в \$29 тыс.



Но масштабы Янг-стрит меркнут при сравнении с Панамериканским шоссе, длина которого 48 тыс. км. Трасса начинается в поселке нефтяников на Аляске и заканчивается в южных районах Южной Америки. Шоссе проходит по территории 15 стран через множество климатических регионов — от холодных горных перевалов до жарких джунглей. Некоторые участки дороги можно преодолеть лишь в сухой сезон. Без учета 87-километрового Дарьенского пробела на границе Панамы и Колумбии Панамериканское шоссе объединяет в одну систему дороги континентальных государств Америки.

Впрочем, если придерживаться традиционного определения улицы, то самым длинным в мире многие называют проспект Ривадавия, который протянулся на 14,6 км по Буэнос-Айресу в Аргентине. Проспект делит город пополам. На нем располагается знаменитый Кафедральный собор Буэнос-Айреса и Центральный банк с одним из самых больших в мире внутренним куполом. Проспект Ривадавия обладает наибольшим количеством нумерованных домов — их здесь 11,8 тыс.

Любопытно, что самая длинная сельская улица расположена в России. Это 13-километровая улица Коммунистическая в селе Бичура в Республике Бурятия. А самая короткая улица находится в шотландском городке Уик. Протяженность Эбенецер Плейс составляет всего 2,06 м. На крошечной улице расположено только одно здание, украшенное табличкой с гордой надписью «Ebenezer Place, 1». Это гостиница в форме вытянутой трапеции, построенная в 1883 году. Улица была зарегистрирована через три года после открытия отеля, но на картах появилась значительно позже — в 2006 году, после внесения в Книгу рекордов Гиннеса. До этого кратчайшей считалась 5-метровая улица Элгин Плейс в английском Ланкашире.

Самая широкая улица мира, занимающая целый квартал, находится в уже упомянутом Буэнос-Айресе. Улица 9-го Июля получила свое название в честь Дня независимости. Она так широка, что для движения транспорта предусмотрено по шесть полос в каждую сторону. Улица проходит через весь город, на ней расположено немало ключевых городских объектов, в том числе сразу два аэропорта. Ширина проспекта варьируется от 230 до 430 м.

На фоне этого гиганта особенно скромно выглядит самая узкая в мире улица Парламентская, расположенная в английском

ВСЕ ГРАНИ ЖИЗНИ

СЕРДЦЕ
СТОЛИЦЫ

Финансовый партнер
проекта



ИННОВАЦИОННЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ «СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»

«СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»
ОБЪЕДИНЯЕТ ВСЕ,
ЧТО НЕОБХОДИМО
СОВРЕМЕННОМУ
ГОРОДСКОМУ ЖИТЕЛЮ.

А В ПОДАРОК –
ОСВОБОДИВШЕЕСЯ
ВРЕМЯ НА ОБЩЕНИЕ
С СЕМЬЕЙ И ДРУЗЬЯМИ!

WWW.DONSTROY.COM

ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

**КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА: СОЗДАНИЕ В СЕРДЦЕ
МЕГАПОЛИСА СОВЕРШЕННОГО МИРА, ГДЕ
ПРЕДУСМОТРЕНО ВСЕ ДЛЯ ПОЛНОЦЕННОЙ
ЖИЗНИ, ДОСУГА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ.**

- На берегу Москвы-реки, в двух шагах от Москва-Сити
- Прогулочная набережная, 6 гектаров парков и скверов
- Современная европейская архитектура от известного архбюро SPEECH
- Комфортная и безопасная территория без машин
- Насыщенная инфраструктура и общественные пространства самого разного формата: детский сад и школа, творческие студии и рестораны, магазины и клиники, фитнес-центры и спортивные площадки, роллердромы, велодорожки и многое другое

городе Эксетер. Улица появилась в XIV веке и первоначально именовалась Малой, а позже специальным указом правительства была переименована в Парламентскую. Ее минимальная ширина — всего 64 см, а общая длина — 50 м.

Но «англичанка» возглавляет лишь рейтинг заранее спланированных улиц, в более демократичном списке лидирует Шпрейерхофштрассе, появившаяся после реконструкции в немецком городе Ройтлинген. В 1826 году сильнейшие пожары, охватившие регион Баден-Вюртемберг, разрушили

Янг-стрит идет вдоль Торонто, а затем тянется до границы с США. Протяженность этой дороги сопоставима с расстоянием от Москвы до Екатеринбурга

считается самой извилистой в мире. Калифорнийский город построен на довольно крутых холмах. Ломбард-стрит наглядно демонстрирует, насколько нелегко пришлось местным градостроителям. Улочка длиной всего 400 м за такое небольшое расстояние успевает повернуть восемь раз. Так строители попытались решить проблему с уклоном 27°, иначе проложенная дорога была бы слишком крутой. Самым популярным у туристов стал участок Ломбард-стрит, тянущийся по склону Русского холма, — он особенно напоминает змейку. В 2001 году городские власти хотели запретить автомобильное движение по опасному склону, но затем решили сделать дорогу односторонней, а скорость на поворотах ограничить до 8 км/ч. Для пешеходов вдоль спуска была обустроена лестница, лишенная резких поворотов.

А вот новозеландских строителей в отличие от американцев сильные наклоны не пугают. Так, в городе Данидин на Южном острове появилась самая крутая улица мира. Длина Болдуин-стрит — 359 м, но она под-

Любопытно, что самая длинная сельская улица расположена в России. Это 13-километровая улица Коммунистическая в селе Бичура в Республике Бурятия

нимается вверх почти на 80 м. Если в нижней части улицы подъем довольно пологий и дает автомобилям возможность разогнаться, то в верхней части угол наклона достигает 38°. Справедливости ради стоит отметить, что большинство городов Новой Зеландии планировали англичане, лишь изредка присутствовавшие на месте строительства. Так как рельеф Данидина крайне сложный, то прямая линия на карте превратилась в крутой уклон на местности. А городские власти не рискнули спорить с Лондоном. Верхнюю часть улицы пришлось покрыть бетоном, так как в жаркую погоду асфальт расплавился бы и съехал вниз.

Звание самого запутанного перекрестка в мире принадлежит пересечению «Магический круг» в английском городе Суиндон. Перекресток, построенный в 1972 году, — пересечение шести дорог с пятью более мелкими развязками. Причем если автомобилист въезжает на центральную развязку, ему следует двигаться в направлении против часовой

практически весь город. В ходе глобальной реконструкции зданий Ройтлингена появился новый узкий проход между домами шириной от 31 до 50 см. Шпрейерхофштрассе не слишком любима местными жителями: передвижение по ней осложняет покосившаяся стена одного из домов, зато туристы в восторге.

И если немецкая улочка хотя бы тянется по прямой, то Ломбард-стрит в Сан-Франциско признает только резкие повороты и заслуженно



20 ЛЕТ

ПИК ГРУППА

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

www.pik.ru

МОСКВА

М «ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
к. 3, 4, 7, 8, 9 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)      

М «МАРЬИНА РОЩА»,
17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 1 (КОПЭ-БАШНЯ)    

М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,
жилой район «Бунинский», к. 7 (П-ЗМ),
к. 9, 10, 12, 13, 15, 16 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)      

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

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

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

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

М «СЕМЁНОВСКАЯ»,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)   

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская     

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

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

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

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 13, 14, 15 (П-44ТМ), к. 72,
72А (П-ЗМ), к. 71А, 71Б (КОПЭ-БАШНЯ)      

г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская,
к. 302 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»), к. 303 (КОПЭ-М-ПАРУС)    

г. МЫТИЩИ,
жилой район «Ярославский»,
к. 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 21 (индив. проект)      

г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 8, 16, 19 (П-ЗМ),
к. 18 (111М), к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)
жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6-7, к. 12 (КОПЭ-М-ПАРУС)      

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2Б»,
к. 3, 4 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)      

мкр. «Восточное Бутово»,
к. 10, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС)      

КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)   

г. ДМИТРОВ,
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)    

 Квартирьы  Нежилые  Паркинг
 Рассрочка  Ипотека  Отделка
 Построено  Новый адрес 

8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

8 (495) 500 00 20



Самым популярным у туристов стал участок Ломбард-стрит, тянущийся по склону Русского холма, — он особенно напоминает змейку. Для пешеходов вдоль спуска была обустроена лестница, лишенная резких поворотов

стрелки. По иронии, этот перекресток появился для сокращения количества заторов в городе. Но англичане вообще любят удивлять. Так, в Лондоне расположена Савой-корт — единственная улица во всей Великобритании с правосторонним движением. Это было закреплено специальным законом страны еще в то время, когда по улицам передвигались конные экипажи. Им было удобно останавливаться именно с правой стороны, при этом они не препятствовали основному движению.

На звание самой сложной транспортной развязки претендует развязка Судьи Гэрри Прегерсона в Лос-Анджелесе. Она представляет собой сложную сеть дорог, по которой автомобили беспрепятственно въезжают на автострады, соединяющие разные штаты. Развязка имеет четыре уровня, а каждая из веток отдана определенному виду транспорта.

Самый большой круговой перекресток расположен в малайзийском городе Путраджая. Длина окружности этого перекрестка составляет около 3,4 км.

Наконец, нельзя не упомянуть еще один важнейший критерий, по которому ранжируют мировые улицы, — стоимость недвижимости. В 2013 году самой дорогой торговой улицей мира, по версии компании Cushman & Wakefield, стала Козвэй-Бэй в Гонконге.

Годом ранее она сместила многолетнего лидера — нью-йоркскую Пятую авеню — и смогла удержать лидерство. Ставка аренды на Козвэй-Бэй достигает €24 983 за «квадрат». Аренда торгового помещения на Пятой авеню обойдется в €20 702 за 1 м².

Третье место в рейтинге досталось знаменитым Елисейским Полям в Париже, где ставка аренды достигает €13 255 за 1 м². Россия также попала в рейтинг самых дорогих улиц мира, заняв 12-ю позицию: в прошлом году самым дорогим стал Столешников переулок, который обогнал Тверскую улицу. Ставки аренды в Столешниковом за год выросли на 18% и равняются €3846 за 1 м².

Самая дорогая жилая улица мира тоже находится в Гонконге. По данным компании Knight Frank, средняя стоимость элитной квартиры на Поллокс-Пас в районе Пика Виктория составляет \$120 тыс. за 1 м². Серебро досталось Кенсингтон Гарденс в Великобритании (\$107 тыс. за 1 м²), бронза — у авеню Принцессы Грейс в Монако (\$86 тыс. за 1 м²). Самой дорогой улицей в России по итогам 2013 года стала столичная Остоженка. Средняя стоимость элитного жилого метра здесь оценивается в \$29 тыс. С этим показателем Остоженка заняла восьмое место рейтинга, обогнав Пятую авеню и французскую авеню Монтень. (дн)





выдаём
—  —
ключи!

ЗАЖИГАЕМ ОГНИ!




КРОСТ
концерн

КВАРТИРЫ
WWW.KROST.RU
795 0 888

КВАРТИРЫ
В НОВОЙ МОСКВЕ

от **4,4 млн.**
руб.

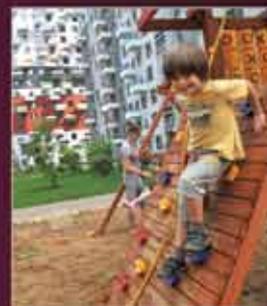
GARDEN
PARK *Здальго*



Оригинальная архитектура



Авторский дизайн интерьеров



Двор без машин

- ТЕПЛЫЕ КИРПИЧНЫЕ ДОМА
- МОДНЫЕ ИНТЕРЬЕРЫ
- НАТУРАЛЬНЫЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ОРИГИНАЛЬНЫЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
- ДЕТСКИЕ ИГРОВЫЕ И СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ
- РОСКОШНЫЙ ПАРКОВЫЙ АНСАМБЛЬ
- ВЕЛИКОЛЕПНЫЙ КАСКАД ОЗЕР
- УСЛУГИ РЯДОМ С ДОМОМ



ООО «Риэл-сервис»
Проектная декларация
на сайте www.krost.ru
Реклама.

В ПОДМОСКОВЬЕ ПОЯВЯТСЯ КУЛЬТУРНЫЕ ЦЕНТРЫ С «РУССКИМ ХАРАКТЕРОМ»



В ФЕВРАЛЕ 2014 ГОДА ГРУППА КОМПАНИЙ «МОРТОН» ОБЪЯВИЛА МЕЖДУНАРОДНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ КОНКУРС «РУССКИЙ ХАРАКТЕР». ЕГО ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ — ПОИСК НОВЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ФОРМ И ОБРАЗОВ, ОЛИЦЕТВОРЯЮЩИХ СОВРЕМЕННЫЙ РУССКИЙ СТИЛЬ В АРХИТЕКТУРЕ, А ТАКЖЕ РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ НОВОГО РУССКОГО КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬСКОГО ЦЕНТРА ДЛЯ МИКРОРАЙОНА «БУТОВО-ПАРК» (1-Я ОЧЕРЕДЬ МОРТОНГРАДА «БУТОВО»).

Одной из важных составляющих проектов ГК «Мортон» является развитая социальная инфраструктура. Помимо детских садов, школ, поликлиник и физкультурно-оздоровительных центров компания строит в своих проектах «духовные кристаллы» — русские культурно-просветительские центры, призванные возродить и сохранить русские культурные ценности и традиции, сформировать в микрорайонах особую культурную среду. Это уникальный проект, который не имеет аналогов в современной практике российского девелопмента.

15 февраля стартовал первый тур Международного архитектурного

конкурса «Русский характер», участники которого воплотят свои представления о современной русской архитектуре в проекте культурно-просветительского центра для микрорайона «Бутово-Парк» (1-я очередь Мортонграда «Бутово»). Конкурс вызвал большой интерес со стороны мирового архитектурного сообщества — было подано 96 заявок, из них 37 были отправлены зарубежными представителями. Всего в первом этапе конкурса приняли участие архитекторы из 27 стран, в том числе России, Великобритании, Германии, Италии, Франции, Испании, Португалии, Польши, Финляндии, Швейцарии, Китая, Индонезии, Индии. В своих

работах они демонстрировали свое видение России и ее архитектуры, а также понимание русской культуры.

В марте 2014 года экспертный совет, в состав которого входят ведущие архитекторы, культурологи, специалисты по урбанистике из Москомархитектуры, Высшей школы экономики и других организаций, отобрал 15 заявок, авторы которых перешли во второй тур. Теперь участники должны будут разработать проект Русского культурно-просветительского центра согласно требованиям конкурса. Из этих работ в конечном счете специальное жюри выберет проект-победитель, который будет реализован.

С работами участников можно ознакомиться на выставке «АРХ Москва-2014». Здесь все желающие смогут проголосовать за понравившийся проект, который получит специальный приз. Кроме того, в рамках конкурса будут организованы автобусные экскурсии на тему «Русский стиль в архитектуре Москвы», круглые столы и заседания. Подведение итогов Международного архитектурного конкурса «Русский характер» и объявление победителя состоится в июне 2014 года.

Проект русских культурно-просветительских центров предполагает строительство отдельно стоящих зданий площадью от 2 до 6 тыс. м². При этом архитектурно-планировочная организация Центров нацелена на максимальную открытость и дружелюбность по отношению ко всем без исключения жителям микрорайона. Центры будут включать до 70 секций, в числе которых будут театральные, художественные, творческие, краеведческие и спортивные кружки, а также библиотека

На фото слева:
Микрорайон
«Бутово-Парк»

На фото справа:
Проект Русского культурно-просветительского центра для микрорайона «Солнцево-Парк»



и кино клуб. Здесь будет реализован «семейный» подход — центры будут предлагать услуги жителям разных возрастов и обеспечивать интересный и разнообразный досуг для всех членов семьи. В процессе своей работы программы центров будут видоизменяться, опираясь на обратную связь, получаемую от посетителей.

Первый Русский культурный центр будет построен в микрорайоне «Бутово-Парк», который является первой очередью масштабного проекта комплексной застройки Мортонград «Бутово». Микрорайон с общей площадью жилья более 370 тыс. м² включает в себя строительство 25 современных панельных и монолитно-кирпичных домов с переменной этажностью (14–25 этажей), а также развитую социальную и торговую инфраструктуру. На сегодняшний день возведение жилой части практически

завершено, производится выдача ключей и заселение. Кроме того, на территории микрорайона построен и сдан в эксплуатацию воспитательно-образовательный комплекс (детский сад на 95 мест и школа на 275 мест) и детский сад на 130 мест, ведется строительство детского сада на 140 мест, поликлиники, торгового центра.

Помимо микрорайона «Бутово-Парк» первые русские культурные центры планируется построить еще в двух крупных проектах ГК «Мортон» — микрорайоне «Солнцево-Парк» и Мортонграде «Путилково». Проект центра для «Солнцево-Парка» разрабатывало Архитектурное бюро Асадова. В дальнейшем центры, которые призваны стать площадками для проведения досуга и общения жителей, появятся не только в Москве и Подмосковье, а но и в других регионах России. ○

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Квартал «Краски жизни» — часть мини-полиса Радужный в 5-м мкр. г. Видное. В феврале «Сити-XXI век» вывела в продажу 4-ую очередь проекта. В 17-этажных монолитных домах нового комплекса предлагается широкий выбор 1-, 2-, 3-комнатных квартир различной конфигурации и метража, а также индивидуальных решений: 1-, 2- и 3-комнатных евроквартир и двухуровневых квартир. Площади жилья в новых корпусах варьируются от 31 и до 109,9 м². Создав многообразие планировочных решений, застройщик предоставил покупателям богатый выбор возможностей по организации собственного пространства. Они могут не только приобрести жилье из существующего предложения, но и объединить квартиры в самых разных вариантах. Широкий ассортимент предложений не случаен, это составная часть комплексного подхода команды архитекторов, дизайнеров, маркетологов и урбанистов к созданию современного градостроительного продукта.

и ИНФРАСТРУКТУРА

В настоящее время в мини-полисе Радужный уже построены 8 жилых домов и детский сад «Улыбка». В соответствии с концепцией «Миниполис», на основе которой «Сити-XXI век» развивает проекты, в квартале предусматривается строительство школы на 550 мест со спортивной составляющей, торгового центра в шаговой доступности, многоуровневой автомобильной парковки и многих других объектов инфраструктуры. К услугам жителей в 4-м комплексе откроет двери и физкультурно-оздоровительный клуб с залом для занятий йогой и двумя тренажерными залами. Внутри мини-полиса будут реализованы и дополнительные решения по благоустройству: огороженная территория и свободное

от парковок дворовое пространство, прогулочная зона с деревьями и кустарниками, скамейками и другими малыми архитектурными формами, более 20 открытых игровых и спортивных площадок, а также площадок для отдыха, собственная велосипедная дорожка с велопарковками, Wi-Fi в общественных зонах. Коммерческие помещения будут сдаваться в аренду только под целевые нужды жителей квартала. Комплексно осваивая территорию 5-го мкр. г. Видное, «Сити-XXI век» работает и над благоустройством ул. Радужная: будет увеличено количество полос, отведены парковки, остановки и установлены светофоры, что поднимет местную транспортную инфраструктуру на новый уровень.



КВАРТАЛ «КРАСКИ ЖИЗНИ»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Особенность планировочных решений в проекте — максимум полезной площади, когда каждый метр используется по назначению. В последнее время эта тенденция получила широкое распространение в мировом градостроении. Дополнительной сильной стороной «Красок жизни» является использование элементов проектирования бизнес-класса. Например, при площади 3-комнатной квартиры 80,6 м² в одной из спален имеется ванная комната с окном и отдельная гардеробная площадью 2 м². Аналогичное решение применено и в двухкомнатных квартирах площадью 72,8 м² с несколько большей по площади гардеробной. Для покупателей предусмотрен новый формат нежилых помещений, также встречающийся в основном в домах бизнес-класса, — это кладовки площадью от 4 до 10 м². Подобные дополнительные пространства удобны для хранения зимней резины, лыж, велосипедов и других вещей, нахождение которых на балконе и в квартире вызывает зачастую большой дискомфорт. Это существенный плюс для проекта класса комфорт.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Цены в 4-м комплексе квартала «Краски жизни» начинаются с 68,8 тыс. руб. за м². Услуги ипотечного кредитования по корпусам 4.1 и 4.2 предоставляют банки: КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО) и ЗАО «КБ ДельтаКредит». Более того, кредиты на покупку квартир в 5-м комплексе, вышедшем на рынок в 2012 г., выдают Сбербанк России, Банк Москвы, Банк Уралсиб. Партнерство с крупнейшими финансовыми организациями показывает юридическую безопасность приобретения жилья в квартале «Краски жизни».

ОФИС ПРОДАЖ



Центральный офис продаж:
г. Москва, просп. Мира, 95, стр. 3
+ 7 (495) 755-88-55

Представитель на объекте в г. Видное:
+7 (495) 778-07-66

Объект	квартал «Краски жизни»
Адрес	г. Видное, 5-й мкр.
Срок ГК	IV квартал 2015 года
Начало монтажа	IV квартал 2013 года
Состояние монтажа	подземная часть
Этажность	3–17
Проект	монолитные дома с навесными вентилируемыми фасадными системами типа Cembrit
Общая площадь квартир	42 260 м ²
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	более 70 видов планировочных решений, новые форматы нежилых помещений (кладовые комнаты), детский сад, школа, торговый центр шаговой доступности



Ситу XXI век
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

+7 (495) 755-88-55
www.city-xxi.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



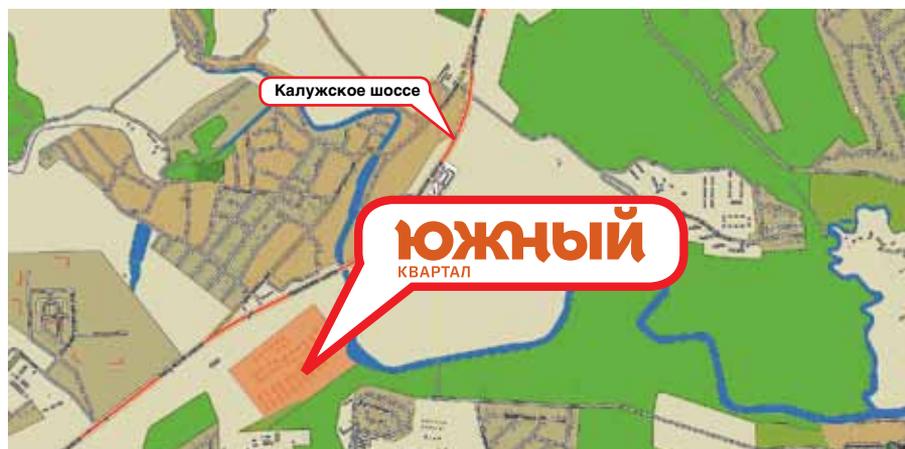
i О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Новые Ватутинки» расположен на активно развивающейся территории Новой Москвы, в 14 км от МКАД по Калужскому шоссе. Комплекс состоит из двух микрорайонов: Центрального (многоэтажная застройка) и Южного (малозэтажная застройка). Микрорайон Центральный возводится с применением самых современных технологий. Первая и вторая очередь строительства представлены домами серии П-3М (12–17 этажей), которая хорошо зарекомендовала себя на рынке недвижимости Москвы и Подмосковья. Первая очередь уже сдана и заселена, корпуса второй очереди сдаются, заселение намечено на I квартал 2014 года. Концепция квартала Южный удачно сочетает доступность экономкласса, комфорт бизнес-класса, качество строительства и отделку премиум-класса. В квартале Южный появятся трехэтажные дома по монолитно-каркасной технологии. Панорамное остекление домов, современные экологичные материалы, индивидуальный проект каждого дома позволяют создать атмосферу уютного европейского города. Контрольно-пропускной пункт на въезде, круглосуточная охрана, подъезды, оборудованные домофонами, обеспечат жителям квартала Южный комфортную и безопасную жизнь.

и ИНфраСТРУКТУРА

Одновременно со строительством жилья в «Новых Ватутинках» возводится и вся необходимая инфраструктура. В микрорайоне Центральный уже работает детский сад, начато строительство школы и многоуровневой наземной парковки на 570 машиномест. В перспективе в Центральном появятся две средние общеобразовательные школы, три детских сада, поликлиника, физкультурно-оздоровительный центр. Помимо этого здесь будут оборудованы спортивные площадки во дворах жилых домов, возведены подземные и многоуровневые наземные паркинги. На территории квартала Южный в феврале 2014 года начинается возведение детского сада, запланировано строительство

торгового центра. Особое внимание при разработке концепции уделено автостоянкам: они организованы таким образом, чтобы автомобили не нарушали тишину и покой придомовых территорий и детских площадок. Пруд с возможностью рыбалки, благоустроенная прибрежная зона реки Десны и пляж располагают к прогулкам на свежем воздухе. В непосредственной близости от микрорайона расположены торговые центры «МЕГА» и «Перекресток», спортивно-развлекательная база ЦСКА (фитнес-комплекс с олимпийским бассейном, профессиональная школа дайвинга, конноспортивный комплекс), а также магазины, рестораны, кафе, детские сады и школы.



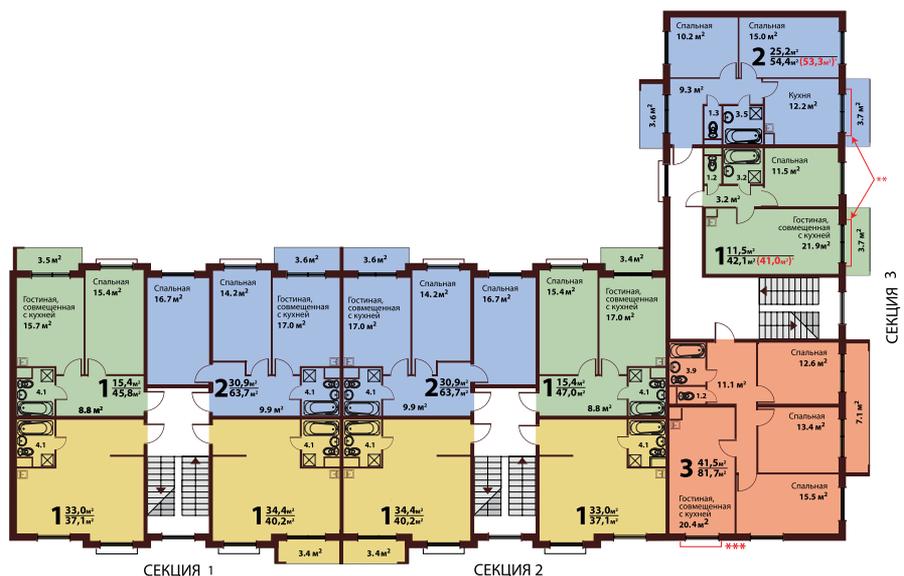
ЖК «НОВЫЕ ВАТУТИНКИ»

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



МАРИЯ ЛИТИНЕЦКАЯ,
генеральный директор
«Метриум Групп»

Популярность малоэтажных комплексов сегодня обусловлена, прежде всего, тем, что подобные проекты предлагают более комфортный формат проживания, — говорит Мария Литинецкая. Кроме того, особенности строительства таких комплексов позволяют девелоперу установить более низкую стоимость квадратного метра по сравнению с многоэтажными домами, что, в свою очередь, оказывает существенное влияние на активность со стороны покупателей, которая в последнее время только увеличивается. При этом наибольшим успехом пользуется комплексная застройка, когда помимо жилой недвижимости на территории расположены объекты социальной и бытовой инфраструктуры — детские сады, школы, магазины, спортивные центры и пр. Пример тому — квартал Южный, который является частью масштабного комплексного проекта «Новые Ватутинки», где как раз и предусмотрен полный набор всей инфраструктуры.



ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

«Новые Ватутинки» предоставляют уникальный шанс купить квартиру в Москве по цене подмосковной недвижимости. Реализация квартир в «Новых Ватутинках» ведется в полном соответствии с требованиями 214-ФЗ. Стоимость 1 м² в микрорайоне Центральный начинается от 75 тыс. руб., в квартале Южный — от 81 тыс. руб. На этапе строительства цена квартиры с готовой чистовой отделкой в «Новых Ватутинках» — от 3,5 млн руб. Покупателям предоставляется выгодная рассрочка от застройщика. Кроме того, корпуса в «Новых Ватутинках» аккредитованы в 12 крупнейших банках страны — существует возможность воспользоваться ипотечным кредитованием.

ОФИС ПРОДАЖ

Новые
Ватутинки
ЮЖНЫЙ
КВАРТАЛ

Адрес: Калужское ш., 14 км от МКАД,
Нововатутинский просп., 8
Отдел продаж: +7 (495) 746-23-23,
+7 (495) 538-30-20
Отдел оформления:
+7 (495) 746-23-46
**Посмотр шоу-румов и жилых
микрорайонов по предварительной
записи:**
+7 (968) 538-30-10,
+7 (968) 538-30-11

Объект	квартал закрытого типа Южный, ЖК «Новые Ватутинки»
Адрес	Новая Москва, Калужское ш., 14 км от МКАД
Срок ГК	2014–2015 год
Начало монтажа	2013 год
Состояние монтажа	дома в разной стадии готовности, первая очередь сдана, идет заселение
Этажность	3
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	100 тыс. м²
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	дома в разной стадии готовности, первая очередь сдана, идет заселение

Новые
Ватутинки
ЮЖНЫЙ
КВАРТАЛ

+7 (495) 660-05-60
www.new-vatutinki.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

ГК «СУ-155» реализует проект жилого комплекса в 25-м микрорайоне Балашихи (в восточной части города), в непосредственной близости от Озерного лесопарка и озера Бабошкино. В домах предлагаются квартиры с максимально увеличенной полезной площадью. Просторные комнаты, большие остекленные балконы и лоджии, полуэркеры в гостиных делают квартиры в доме уютными и светлыми. Благодаря трехслойной конструкции стен и окнам, оборудованным современными энергосберегающими стеклопакетами в экологически чистых деревянных рамах, обеспечивается прекрасная тепло- и звукоизоляция. Стоит отметить, что дома серии И-155 выгодно отличаются внешней эстетической привлекательностью. Кроме того, серия И-155Мм отвечает самым жестким требованиям, предъявляемым к противопожарной безопасности панельных домов – в каждом подъезде есть незадымляемые лестничные пролеты. На первых этажах расположатся комната для консьержа, холл с пассажирским и грузопассажирским лифтами, а также помещения для предпринимательского сервиса и торговые точки.

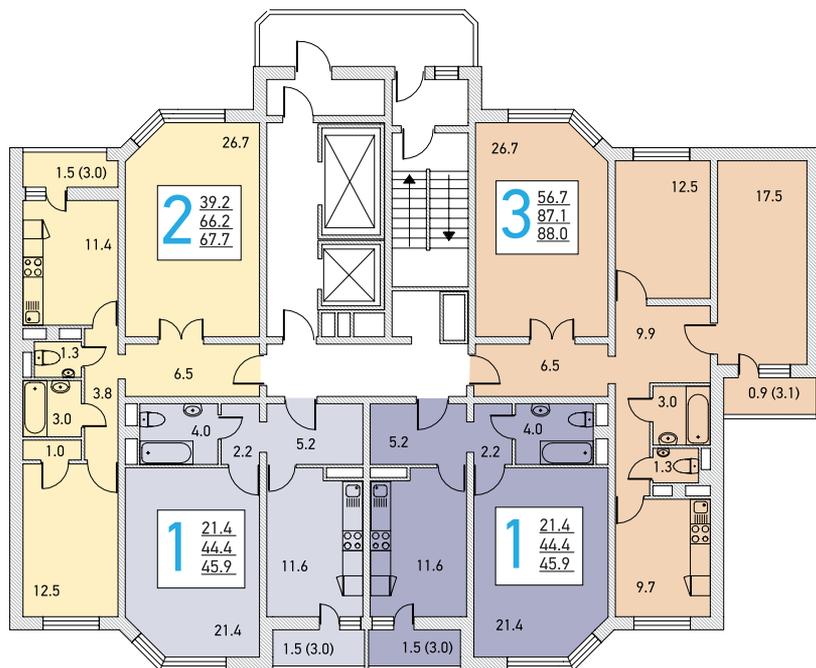
и ИНФРАСТРУКТУРА

На участке площадью 49 га в 8 км к востоку от МКАД будет построено три квартала с 21 многоэтажным домом И-155 МК — собственной серии ГК «СУ-155». Жилая площадь нового микрорайона составит 364 тыс. м², территория обладает уже сформированной инфраструктурой. В шаговой доступности находятся детские сады, школы, поликлиника, магазины, аптеки, культурные учреждения, спортивный комплекс и другие необходимые объекты. Помимо этого в новом районе появится еще три детских сада на 460 малышей, школа на 500 учеников и поликлиника, паркинги и спортивные площадки. Сейчас ведется активное строительство корпуса 32, монтаж корпусов 30 и 31 уже завершены. Все квартиры будут сдаваться с готовой отделкой.

Всего в километре от дома проходит шоссе Энтузиастов, что позволяет быстро добраться до Москвы на личном или общественном транспорте. До станций метро «Новогиреево», «Шоссе Энтузиастов», «Щелковская», «Измайловская» ходят автобусы и маршрутные такси. Можно также воспользоваться и железнодорожным транспортом — в 3 км от дома находится ж/д станция Балашиха, от которой регулярно следуют электропоезда до Курского вокзала (30–45 мин). До ж/д станции ходит общественный городской транспорт и маршрутки, остановки расположены на территории микрорайона. Объем инвестиций ГК «СУ-155» в строительство жилья и инфраструктуры составит не менее 15 млрд руб.



МИКРОРАЙОН 25 БАЛАШИХИ



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Балашиха в последнее время вызывает все больший интерес у покупателей. Ведь сам город расположен на двух реках — Пехорке и Горенке, его пригороды окружены лесами и озерами, а в непосредственной близости находятся старинные усадьбы и парки: Горенки, Пехра-Яковлевское, Пехра-Покровское, Троицкое-Кайнарджи. Благодаря красоте природы Балашиху часто называют жемчужиной Подмосквья. Одним из наиболее активных застройщиков этого района является компания «СУ-155», которая занимается комплексным развитием сразу нескольких проектов в этом районе. Проект в 25-м микрорайоне привлекает сразу несколькими преимуществами. Во-первых, очень доступная цена по сравнению с похожими объектами неподалеку. Во-вторых, достаточно широкая линейка предложения как в строящихся, так и в уже сданных корпусах. К тому же очень интересно выглядят предложения по приобретению квартир с отделкой. Особое уважение вызывает тот факт, что девелопер уделяет повышенное внимание одновременному возведению жилых объектов и инфраструктурной составляющей.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

- Однокомнатные квартиры (45,90 м²)**
с отделкой — 2 747 115 руб.*
- Двухкомнатные квартиры (67,80 м²)**
с отделкой — 3 413 730 руб.*
- Трехкомнатные квартиры (88 м²)**
с отделкой — 4 180 000 руб.*

Ипотека на жилье: ОАО «Возрождение», АКБ «ОАО «Инвестторгбанк»»; ЗАО «ВТБ 24», ОАО «Банк Москвы»

*Цены указаны с учетом скидки по акции. Подробности и условия акции на сайте www.su155.ru

ОФИС ПРОДАЖ

Коммандитное товарищество «СУ-155» и Компания»

ул. М. Ордынка, 15 (м. «Третьяковская», «Новокузнецкая»);
ул. Болотниковская, 30 (м. «Каховская», «Нахимовский проспект»)
+7(495) 967-14-92 (многоканальный)

ЗАО «Компания «Монблан»»
ул. М. Ордынка, 15
+7 (495) 668-19-84, +7 (495) 668-19-83

Объект	микрорайон 25
Адрес	Московская обл., г. Балашиха, микрорайон 25
Срок ГК	ориентировочно — апрель 2014 года
Начало монтажа	I квартал 2013 года
Состояние монтажа	30 корп. — внутренние работы, 31 корп. — идет заселение, 32 корп. — 5-й этаж
Этажность	19
Проект	панельный
Общая площадь квартир	364 тыс. м²
Количество комнат в квартирах	1-3
Особенности проекта	развитая инфраструктура и хорошая транспортная доступность

СУ-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

+7 (495) 967-14-92
www.su155.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

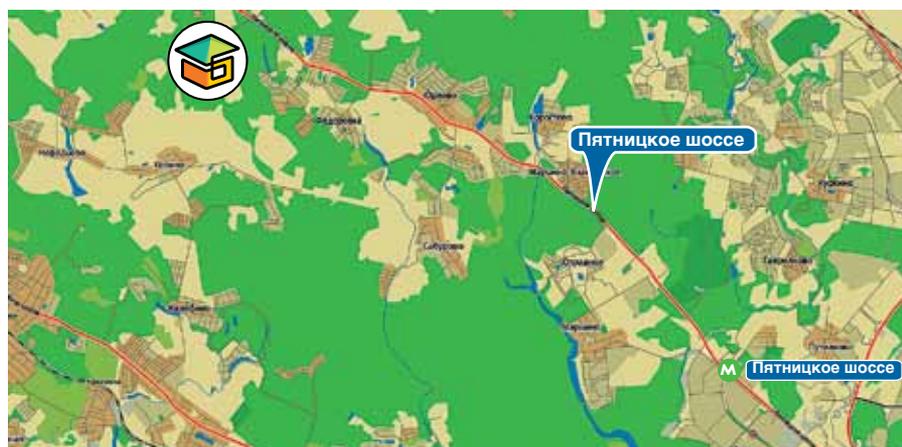
«Белый город» — это таунхаусы нового поколения, амбициозный проект от компании «Сабидом», лидера в сегменте строительства таунхаусов малой средней площади. «Белый город» располагается в непосредственной близости от столицы — всего 10 километров от Митино и 8 километров от Зеленограда. Победитель премии рынка недвижимости и финансов TREFI как лучший поселок таунхаусов класса эконом-комфорт, «Белый город» дважды удостоен самой высшей награды и признания экспертов и профессионального сообщества. И это вовсе не случайно — такого архитектурно-дизайнерского и строительного решения на отечественном рынке еще не было.

«Белый город» — это новомодный формат таунхаусов, со свободной планировкой (от 118 до 230 м²). Большие панорамные окна, необычные геометрические формы, разнообразная отделка фасадов — дома дают возможность их обладателям воплощать самые смелые дизайнерские концепции внутреннего убранства. 22 типа домов — такого многообразия еще не было! Таунхаусы рассчитаны на разное количество семей — от 3 до 10, но у каждой — своя секция с отдельным входом, гаражом на два автомобиля и небольшим участком.

и ИНФРАСТРУКТУРА

Инфраструктура «Белого города» продумана до мелочей, чтобы жители поселка могли чувствовать себя комфортно вдали от шума мегаполиса. Собственный детский сад, школа, магазины, банк, фитнес- и бьюти-центры, аптека. По утрам — свежая выпечка от местной пекарни, а по вечерам — спорт на открытых спортивных площадках или прогулки в парке. В окружении поселка — живописные ландшафты, извилистые прогулочные дорожки, петляющие от леса к реке, речка Нахабинка и Банька, внутри — 5 индивидуально спроектированных парковых зон, несколько детских дизайнерских площадок, кафе, мини-зоопарк. В 2013 году поселку «Белый город» был присвоен сертификат

соответствия стандарту Ecovillage. Для оценки экологической ситуации было проведено комплексное исследование, которое показало, что «Белый город» находится в благоприятной и экологически чистой зоне. Дома также органично вписываются в природный ландшафт. При строительстве используются прочные, надежные, качественные и экологически чистые материалы, усовершенствованные технологии. 15 га собственного леса, удаленность от шумной трассы, плохой экологии и случайных посетителей — таунхаусы в «Белом городе» это находка для любителей жизни на природе, которым важна транспортная доступность до места работы в Москве.



ЖК «БЕЛЫЙ ГОРОД»



1 этаж

2 этаж

3 этаж

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Сегодня действуют выгодные условия приобретения таунхаусов в загородном поселке «Белый город». Стоимость 1 м² — от 38 тыс. руб. с учетом гаража на два автомобиля. Заключение договора долевого участия по ФЗ-214. Выгодные ипотечные программы от банков Балтика, ВТБ-24, с минимальным первоначальным взносом от 10%, на срок до 30 лет, ставка от 12% годовых. «Сабидом» предлагает своим клиентам потребительский кредит, а также инновационную услугу на рынке недвижимости — лизинг! Компания «Сабидом» рада предложить уникальную на рынке загородной недвижимости услугу — «Комфортный обмен». Мы поможем обменять квартиру на таунхаус и возьмем на себя все этапы сделки, предоставив возможность снять вашу квартиру после покупки таунхауса.

ОФИС ПРОДАЖ



Адрес:
Московская область, Пятницкое ш.,
10 км от м. «Пятницкое шоссе»
Режим работы офиса продаж:
с 10.00 до 22.00
+7 (495) 268-04-48
info@sabidom.ru
www.sabidom.ru

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Таунхаус — эдакий бюджетный вариант коттеджа. Небольшие уютные домики высотой в 2–3 этажа, с соседями только сбоку, появились в России сравнительно недавно, но уже настолько полюбились соотечественникам, что даже самые заядлые москвичи не прочь обменять свою квартиру на более просторный таунхаус. Тем более цена вопроса сравнима с квартирой, а то и вовсе в разы меньше. По статистике каждый третий покупатель секции в малоэтажном жилом доме (таунхаус) приобрел ее на деньги от продажи столичного жилья.

Тенденция налицо, ведь при равных ценах основным аргументом в пользу выбора таунхауса являются большие площади, которые в два, а то и в три раза превышают размеры квартиры в многоэтажке.

В целом формат таунхаусов продолжает сегодня активно развиваться за счет своих достоинств — доступной цены, прежде всего. К тому же таунхаус обладает всеми характеристиками городской квартиры, только жилье более просторное и нестандартное. Кроме того, проекты таунхаусов предлагают и все плюсы загородного образа жизни — относительную камерность, собственный земельный участок. Выигрывают такие проекты у городского жилья и за счет экологии.

Объект	поселок закрытого типа «Белый город»
Адрес	Московская область, Пятницкое ш., 10 км от метро Митино
Срок ГК	2014 год
Начало монтажа	2012 год
Состояние монтажа	завершение возведения первой очереди, обустройство крыш, начало строительства домов второй очереди домов
Этажность	3
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	76 468 м ²
Количество комнат в таунхаусах	от 4
Особенности проекта	уникальный проект комфорт-класса со свободными планировками, развитой инфраструктурой в лесополосе ближайшего Подмоскья



САБИДОМ

+7 (495) 268-04-48
www.sabidom.ru

КРИЗИС—2014: ПОДАЛЬШЕ ПОЛОЖИШЬ — ПОБЛИЖЕ ВОЗЬМЕШЬ

АВТОР:
Альберт Акопян



РОССИИ ВЕЗЕТ НА КРИЗИСЫ: ДЕФОЛТ 1998-ГО, БАНКОВСКИЙ 2004-ГО, ЛИКВИДНОСТИ 2008-ГО, ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКИЙ 2014-ГО. ВСЕ КРИЗИСЫ РАЗНЫЕ И ОТЛИЧАЮТСЯ ДРУГ ОТ ДРУГА — ЗНАЧИТ, И ПРЕЖНИЕ РЕЦЕПТЫ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ В НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫГЛЯДЯТ НЕМНОГО УСТАРЕВШИМИ. ПОЗВОЛИМ СЕБЕ НЕ СОГЛАСИТЬСЯ С ЭТИМ УТВЕРЖДЕНИЕМ. ОПЫТ ПРОШЛЫХ ОШИБОК ЕЩЕ НИКОМУ НЕ МЕШАЛ ПРИНИМАТЬ В ИТОГЕ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Приходится констатировать, что ни в одном из предыдущих кризисов внешняя политика и экономика не переплелись так сильно. Резкое падение рубля началось с начала года, когда украинские события еще не предвещали активного вовлечения в него России. Падение было управляемым. Вроде бы и смахивает на дефолт–1998, но не совсем. Похоже, власти согласились с тем, что главная причина нарастающих трудностей (и бегства капитала в частности) заключается не только в коррупции. Во-первых, в России она уже давно — способ производства, а во-вторых, как бы дико это ни звучало для либерального уха, в том, что касается, скажем, госконтрактов в дорожном строительстве или муниципальных заказов, наша коррупция по потерям бюджета вполне соизмерима с тем, что творится в Германии, не говоря об Италии или Венгрии. То же во многом справедливо и для сферы пресловутых административных барьеров.

Главная причина бегства капитала — в нефтяном проклятии, в том, что половину доходной части бюджета формируют поступления от продажи углеводородов. Крупные инвесторы не придут в реальный сектор экономики, пока есть опасность того, что резкое снижение цены на нефть сократит доходы и, соответственно, покупательную способность бюджетников (всех звеньев), да и остальных потребителей. Именно эти опасения инвесторов должны снять российские власти, причем в кратчайшие сроки.

Напомним в связи с этим, что на протяжении как минимум последнего десятилетия эксперты рынка недвижимости наперебой твердят о практически прямой зависимости стоимости заветных квадратных метров на внутреннем рынке от цены нефти на внешнем. И лишь последние три года заставили всех не просто





Похоже, власти согласились с тем, что главная причина нарастающих трудностей и бегства капитала заключается не только в коррупции



Кстати, многие опытные немецкие и английские частные инвесторы все более внимательно рассматривают в качестве интересных для вхождения рынков Бразилию и Индию

усомниться в этой зависимости, а перестать верить в нее. Ведь как бы ни изменялась цена черного золота, стоимость недвижимости в столице давно не растет.

Однако пора отбросить в сторону все эти внешние, макроэкономические и политические нюансы. Они не всем понятны, к тому же крайне затруднительно проследить, как именно они влияют на цену квадратного метра. А вопросы, волнующие всех участников рынка, очень просты: продавать или ждать, покупать или ждать?

По законам жанра перед тем, как ответить, любимые нами аналитики обязательно углубятся в пространное освещение трех вероятных сценариев: негативного, нейтрального и позитивного. Они вкратце очень полно опишут варианты развития событий: все либо вырастет, либо упадет или в крайнем случае останется как есть.

Нам кажется более корректным предложить следующий вариант. Предлагают хорошую цену — покупайте (продавайте). Нет — ждите.

Учитывая, что экономический коллапс на Украине (хочется обойтись без политических рисков, но, видимо, никак) может случиться в обозримой перспективе, стоит добавить: ждите, но не слишком долго.

Недолго, потому что экономика России прежней не будет. Начнет ли Европа более активно избавляться от энергетической зависимости от России — ее дело. Пока все аргументы подобного рода разбиваются о простое предложение: приведите хотя бы один пример, когда кто-то что-то купил у России или продал ей,



Эксперты наперебой твердят о прямой зависимости стоимости заветных квадратных метров на внутреннем рынке от цены нефти на внешнем

если в другом месте мог купить дешевле или продать дороже.

Давайте лучше о нашем, о родном — о недвижимости. Эксперты в условиях нестабильности рубля предлагают вкладывать, естественно, в недвижимость. Впрочем, как всегда — даже в условиях стабильности рубля, просто набор аргументов слегка меняется. Кто бы спорил? Квартира, дача, участок были фактически товаром даже при советской власти. Как бы ни изменилась экономическая модель страны, недвижимость у вас никто не отнимет. Ну а если «однушка» снова будет стоить как «Жигули», а «двушка» — как «Волга», то мы этого уже и не заметим (марка автомобилей условные).

Нет, предыдущая фраза, конечно, следствие эмоций. Даже в условиях долговременного охлаждения в отношениях с Европой рыночная модель российской экономики безальтернативна. С превращением Москвы в один из мировых финансовых центров придется подождать, да и кто в это верил? Зато и пузырь на рынке недвижимости после предыдущего кризиса вновь надуться не успел. В конце концов, как пошутил (пошутил ли?) один далеко не бедный человек: «Если что, огурцы буду выращивать на дачке, как в детстве». Кстати, дачка у него сейчас на 200 соток с небольшим, но кого-то в начале 1990-х и шесть соток спасали.

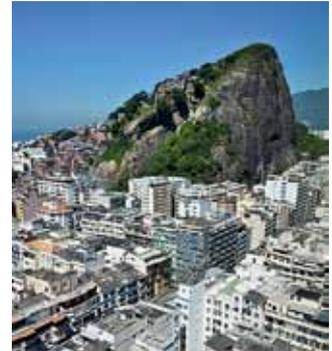
Да простят нас продавцы городской недвижимости и организованных загородных поселков (в случае малоэтажных многоквартирных домов — кварталов), судя по всему, люди действительно руководствуются инстинктами. Именно в последний месяц спрос перемещается в сторону готового жилья и «вторички». Изменение пока не намного больше

Есть весьма перспективные места, которые не слишком ориентируются на резолюции еврокомиссаров: Марокко, Шри-Ланка, Камбоджа, полдюжины берегов и островов Латинской Америки

статистической погрешности — говорить по данным месяца следует скорее об интересе, чем о спросе, но это похоже на признак определенных опасений.

Хотя до начала событий в Крыму наблюдался резкий рост ипотечного кредитования, в значительной мере для покупки первичного жилья — в те же недели, когда наблюдался переток рублевых вкладов в валютные. Увы, в последние дни люди если и снимают массово сбережения в своем банке, то только для того, чтобы положить их на рублевый депозит в другом банке, желательно находящемся под максимальным контролем государства.

Ну а самым непатриотичным из тех, кто руководствуется инстинктами, остается вспомнить пословицу «подальше положишь — поближе возьмешь». Речь о зарубежной недвижимости и ПИФах. Только что власти отказались



принимать законопроект, вообще запрещающий чиновникам (и конечно, национально ориентированному бизнесу — в качестве рекомендации) иметь недвижимость за рубежом.

Мы всячески демонстрируем сдержанность и миролюбие, но кто его знает, как оно повернется через пару недель или сегодня вечером. Наконец, есть весьма перспективные места, которые не слишком ориентируются на резолюции еврокомиссаров: Марокко, Шри-Ланка, Камбоджа, полдюжины бере-

Аналитики вкратце очень полно готовы описать варианты развития событий: все либо вырастет, либо упадет или в крайнем случае останется как есть

гов и островов Латинской Америки. Кстати, самым быстрорастущим элитным рынком недвижимости последних лет считается Джакарта в Индонезии.

Кстати, многие опытные немецкие и английские частные инвесторы все более внимательно рассматривают в качестве интересных для вхождения рынков Бразилию и Индию. А если учесть вполне реальное сближение России с Китаем, и этот рынок перестает быть для нас закрытым и недоступным. Так что если боитесь российских реалий — добро пожаловать на мировые рынки недвижимости. (АН)



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УПРАВЛЕНЦЕВ НЕ ВЫБИРАЮТ

АВТОР:
Альберт Акопян



ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК В РУКАХ ПОКУПАТЕЛЯ. ДЕВЕЛОПЕРЫ СОРЕВНУЮТСЯ В СКИДКАХ, АКЦИЯХ, ПРЕИМУЩЕСТВАХ ПРОГРАММ РАССРОЧКИ И ИПОТЕКИ. А ПОКУПАТЕЛЬ ИГРАЕТ РОЛЬ МУЛЬТЯШНОГО МУЖИЧКА: «МАЛОВАТО! МАЛОВАТО БУДЕТ!» ТУТ БЫ ПРОДАВЦУ И ПРИМЕНИТЬ МОЩНЫЙ АРГУМЕНТ: «А ВЫ ПОДУМАЛИ О ТОМ, СКОЛЬКО БУДЕТЕ ПЛАТИТЬ ПОТОМ, ИЗ ГОДА В ГОД?» УВЫ, ПРИМЕНЯТЬ ЭТО ОРУЖИЕ ПРОДАВЦЫ ПОЧЕМУ-ТО НЕ СПЕШАТ.

Застройщики загородных поселков не любят говорить о будущих эксплуатационных платежах. Хотя мало кто из покупателей не подпишется под такими словами: «Я хочу понимать, за что я плачу, насколько оправданна каждая цифра. Я хочу иметь нормальное, почти городское управление. Я хочу знать, как повлиять на деятельность управляющей компании вплоть до ее смены».

Ведь это справедливые желания, не так ли? Да, отвечают эксперты. И мягко предлагают воздержаться от предубежденности, от «презумпции виновности» по отношению к девелоперу. Следует понимать, что управляющая компания предоставляет информацию о перечне, объеме, стоимости своих услуг и круге привлеченных субподрядчиков, как правило, только жителям поселка. Именно они являются конечными потребителями услуги и способны объективно оценить работу управляющей компании.

Управляющая компания предоставляет информацию о стоимости и объеме услуг и круге привлеченных субподрядчиков только жителям поселка

Поэтому самый простой способ — наладить коммуникацию с теми, кто уже проживает в поселке. Например, приехать на просмотр в качестве покупателя и задать вопросы мамочкам, гуляющим на детской площадке, либо кому-то из потенциальных соседей. Если человек, задающий такие вопросы, честно говорит, что подумывает о покупке дома в поселке,

ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



Здание бассейна

- 9 км от МКАД, Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59
+7 (495) 740-64-51
www.rstmos.ru
tatrst@mail.ru





Самый простой способ — наладить коммуникацию с теми, кто уже проживает в поселке. Например, приехать на просмотр в качестве покупателя и задать вопросы мамочкам, гуляющим на детской площадке

но предпочитает знать уровень эксплуатационных платежей, это не вызывает непонимания.

«Скорее всего, проживающие в поселке озвучат ту сумму эксплуатационных расходов, которую они платят в месяц в рублях с одного квадратного метра. Еще один вариант — обратиться на форумы жителей поселков и мультиформатных жилых комплексов, — советует вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. — На них можно задать интересующий вопрос и получить исчерпывающую информацию».

Приобретая жилье, человек имеет право понимать свою будущую финансовую нагрузку. Но на деле управляющая компания минимизирует информацию. «В большинстве случаев коммуникация с «пока не жителем» выстраивается через отдел продаж, который, безусловно, фильтрует информацию, чтобы не отпугнуть покупателя», — признает Дмитрий Котровский.

Как определить нездоровую ситуацию в поселке, просчитать опасность того, что будущие

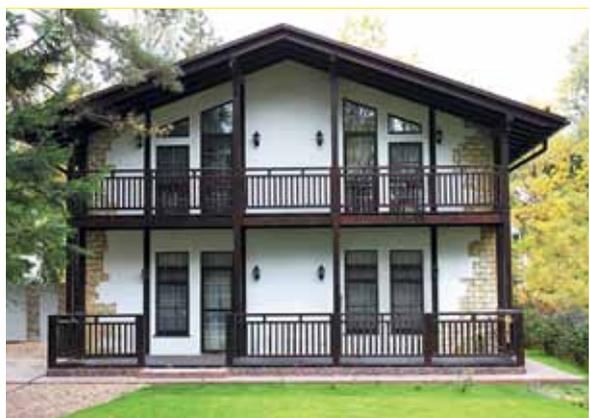
Если на стадии ввода в эксплуатацию в коттеджном поселке нет управляющей компании, нужно разворачиваться и уходить — таково общее мнение

эксплуатационные платежи преподнесут сюрпризы? Если на стадии ввода в эксплуатацию в коттеджном поселке все еще нет управляющей компании, нужно разворачиваться и уходить — таково общее мнение экспертов. Компания не в силах предугадать потенциальных эксплуатационных рисков, в будущем это чревато нештатными ситуациями и дополнительными затратами на их устранение.

«Кроме того, если застройщик уже сдал в эксплуатацию какое-то количество коттеджных поселков одного уровня, а на его объектах действуют разные управляющие компании, то следует задаться вопросом,

ГОТОВЫЙ
ДОМ
С ЗАВОДА

VALDEK



Рассчитай стоимость своего VALDEK-ДОМА
на сайте www.valdek.ru

НОВАЯ ЭРА ДОМОСТРОЕНИЯ

VALDEK-ДОМ - это комплект всех необходимых элементов дома, выполненных на автоматизированной производственной линии по немецкой технологии. Все элементы характеризуются высокой степенью заводской готовности. Комплект дома доставляется на объект и монтируется, подобно конструктору, в кратчайшие сроки.

VALDEK-ДОМ - выгодное приобретение, способное удивить своими преимуществами даже самого взыскательного покупателя.

Своим клиентам мы гарантируем:

- **Высокое качество дома.** VALDEK производит дома по высоким стандартам качества. В их основе - промышленное исполнение всех элементов дома по немецкой технологии на высокоточном оборудовании.
- **Невероятно быстрые сроки производства и монтажа дома.** На производство домокомплекта в 150 кв. м в среднем уходит 5-7 дней, примерно такое же время необходимо для его монтажа на готовый фундамент.
- **Высокая ликвидность дома.** VALDEK проектирует дома с учетом самых актуальных требований к современному жилищу - быстрые сроки возведения, интересные архитектурные решения, современные долговечные и экологически безопасные материалы, экономичная эксплуатация. Такой дом, безусловно, станет выгодным вложением ваших средств на долгие годы.

Именно вы, дорогой покупатель, выбираете весь тот комплекс инфраструктуры, которым девелопер вас обеспечивает. Вам вряд ли удастся отказать от того, что компания уже возводит для вас, вложив в это определенные средства

почему», — предлагает еще один критерий генеральный директор УК Clever Estate Сергей Креков.

«Идеальный вариант, когда управляющая компания имеет open book, где детально и прозрачно описаны все затраты, — продолжает он. — Каждая строка затрат должна быть максимально расшифрована с учетом разных параметров. Например, сколько людей задействовано в обслуживании поселка, какова их заработная плата, какой вид оборудования или техники используется, и т. д.»

то остается просто тщательно изучить документацию, предоставленную претендентами. Но это в теории.

На деле таких тендеров проводится очень мало, а управляющая компания в любом случае стремится скрыть от клиента важную информацию. «Что обычно утаивают? Собственную маржу и дополнительные платежи, которые взимаются помимо тех, что предусмотрены в договоре, — уверяет Сергей Креков. — Чаще всего эти платежи довольно искусно замаскированы и не всегда понятны простому обывателю».

Допустим, в договоре есть статья: содержание и эксплуатация инженерных сетей. Но она не подразумевает их ремонта — он оплачивается отдельно. Или если сломалось оборудование (скажем, насос скважины), покупка нового также оплачивается по статье дополнительных расходов. Иногда договор составлен так хитро, что помимо фиксированного платежа жителям приходится ежемесячно платить за что-то отдельно: за озеленение, за ремонт, за устранение аварийных ситуаций, за отлов собак, за порубку сухостоя, за стрижку газона, за вывоз снега.

Расходы за вывоз снега — самая большая расходная статья. Тут управляющие компании хитрят! Уборка снега прописывается в контракте, а вывоз — нет

Кстати, расходы за вывоз снега — самая большая расходная статья. И даже тут управляющие компании хитрят! Уборка снега прописывается в контракте, а вывоз — нет. «В приложении к договору должны быть четко зафиксированы конкретные, измеряемые показатели и величины: например, статья расхода за уборку территории с четким указанием площади. Если вывоз мусора или снега, будьте добры указать кубатуру», — рекомендует эксперт.

Хорошо. Вы все поняли и настроились на выбор управляющей компании через свободный конкурс. Увы, и здесь крючок за крючком, и это отнюдь не козни девелопера — против вас сама технология создания поселка. Да, выбор существует, но только после того, как поселок окончательно сдан в эксплуатацию, к нему подведены все коммуникации и готова вся документация.

Обычно open book готовится не на отдельный участок, а в целом на поселок. Но все эти затраты затем легко пересчитать на каждый участок. Если управляющую компанию выбрали на открытом тендере, одним из условий которого было предоставление open book,



«Такая система позволяет уберечь строительный процесс от хаоса, — утверждает директор департамента по эксплуатации и закрытию проектов Kaskad Family Сергей Репка. — Строитель сам вводит в эксплуатацию построенные объекты — это уже принятый подход, по крайней мере, в нашей компании. Если возникает вопрос о замене управляющей компании, то мы разъясняем клиентам принципы нашей работы. Мы делаем проекты, придерживаясь плана, который основан на исследованиях отдела маркетинга. Над проектом работают несколько отделов, он проходит разные этапы согласования. Поэтому только после сдачи объекта собственник вправе менять дизайн своего жилья или решать вопрос по замене управляющей компании, если таковое желание имеется».

При заключении сделки покупатель оформляет два договора: договор купли-продажи земельного участка и договор об условиях членства в дачном потребительском кооперативе (либо в потребительском управленческо-эксплуатационном специализированном кооперативе). Второй договор, по сути, является самым важным.



Open book готовится не на отдельный участок, а в целом на поселок. Но все эти затраты затем не составят труда пересчитать на каждый участок



Весенний подарок
покупателям - скидка
10% на коттеджи типа
«Релакс» и «Комфорт»*

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
**ПО-РИЖСКАЯ
МЕЧТА**

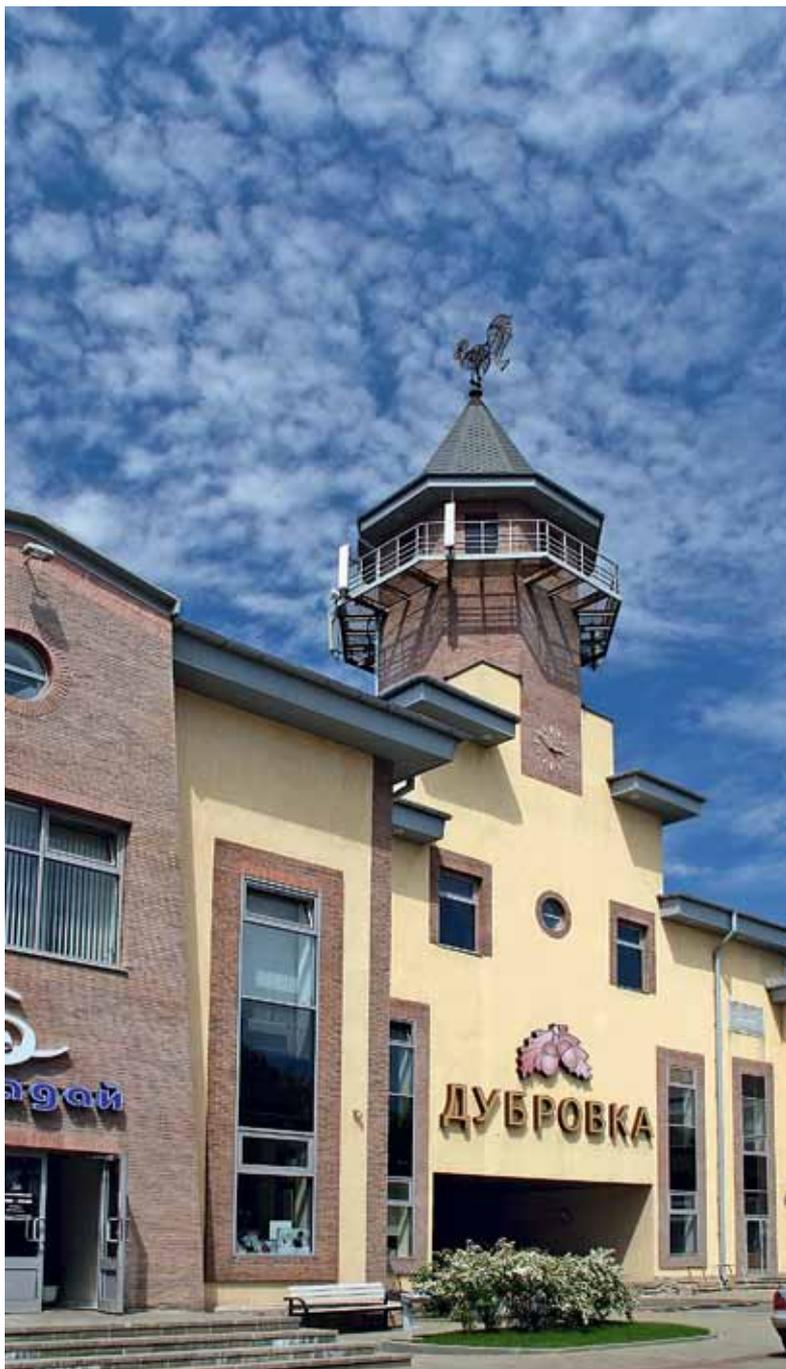
КП «ПО-РИЖСКАЯ МЕЧТА»
МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,
ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ИВАНОВСКИЙ С/О, Д. БОРИСОВО
ТЕЛЕФОНЫ ОФИСА ПРОДАЖ:
+7 (495) 748-68-30, +7 (495) 798-15-86

*подробности акции на сайте WWW.PORIGE.RU



Выбор управляющей компании существует, но только после того, как поселок окончательно сдан в эксплуатацию, к нему подведены все коммуникации и готова вся документация

«На основании этого договора покупатель платит за подведение определенных инженерных коммуникаций, строительство дорог, забора, предусмотренную девелопером социальную инфраструктуру и возможность вступить в кооператив после завершения поселка, — поясняет Сергей Репка. — Все эксплуатационные платежи оформляются через кооператив, созданный собственниками участков после того, как девелопер выполнил свои обязательства».



Иначе говоря, именно вы, дорогой покупатель, выбираете весь тот комплекс инфраструктуры, которым девелопер должен вас обеспечить. Строительство займет не один день, и вам вряд ли удастся отказаться от того, что компания уже возводит для вас, вложив в это определенные средства. А главная задача девелопера — выполнить свои обязательства перед покупателем.

В подавляющем большинстве случаев управляющие компании в поселках — это управляющие компании застройщика. Как правило, они делятся на два типа: либо это управляющая компания непосредственно застройщика, либо генподрядчик, который строил, допустим, инженерную инфраструктуру для этого объекта и автоматически взял его в эксплуатацию. Компаний, пришедших в поселки с рынка, — единицы.

Как сменить компанию? «Поскольку на сегодня каждый коттеджный поселок является ИЖС, а не муниципальной единицей, на него не распространяются нормы Жилищного кодекса, — уточняет Сергей Креков. — Соответственно, выбор управляющей компании в коттеджных поселках происходит в произвольной форме — в той, в которой удобно застройщику».

«Все эксплуатационные платежи оформляются через кооператив, созданный собственниками после того, как девелопер выполнил свои обязательства»

Используя лексику новейшей истории, жильцы поселка могут поменять управляющую компанию только в стиле Майдана. Официальным путем этого сделать нельзя. Единственный способ избавиться от управляющей компании, которая плохо работает, — одновременно перестать платить».

Сергей Креков обращает внимание еще на одно обстоятельство. Все инженерные сети и коммуникации в коттеджном поселке остаются на балансе застройщика. Они не являются общедомовой собственностью. «Для того чтобы застройщик передал их, скажем, на баланс некоммерческого партнера, у него должна быть серьезная мотивация. Юридических схем нет — только репутационное давление», — заключает эксперт.

Выход, как видим, один: изначально не ошибиться с выбором поселка. (АН)



Апартаменты бизнес-класса «Вилла Рива»

«Вилла Рива» — уникальное сочетание апартаментов бизнес-класса и парковой зоны на берегу реки. Апартаменты расположены в 20 мин езды от МКАД, в центре Новой Москвы (г. Троицк) с удобным подъездом по Калужскому и Киевскому шоссе.

Комплекс «Вилла Рива» — трехэтажное здание с 24 апартаментами и прилегающей к нему территорией. Лицевой фасад здания выходит на юг с видом на набережную реки Десна. Кирпичный фасад, большие окна, отделка панелей под дерево и мягкая кровля — комплекс выполнен в современном европейском дизайне.

Апартаменты представлены в нескольких вариантах (от 80 до 170 м²) свободной планировки, также имеются эксклюзивные площади более 200 м². Планировка первых этажей предусматривает террасы, на более

высоких уровнях будут просторные балконы. Верхние этажи представлены двухуровневыми апартаментами с выходом на эксплуатируемую кровлю, которую можно использовать для сада или зоны отдыха. Суммарная площадь комплекса «Вилла Рива» составляет 2750 м².

Приобретая апартаменты, вы получаете комфортабельное жилье бизнес-класса и всё для современной жизни и отдыха с инфраструктурой города Троицка: фитнес-центры, рестораны, супермаркеты, конноспортивные клубы, места для рыбалки и многое другое.

Выгодные инвестиции и шанс стать обладателем первых на территории Новой Москвы апартаментов — дополнительные аргументы в пользу приобретения недвижимости в «Вилла Рива».

Срок сдачи объекта — март 2015 года.



НОВЫЕ КВАРТАЛЫ
ХОРОШО ЖИТЬ

www.v-riva.ru

+7 (495) 236-88-91

Цена: от 7,9 млн руб.

ЭКСПЕРТИЗА ПОСЕЛКА



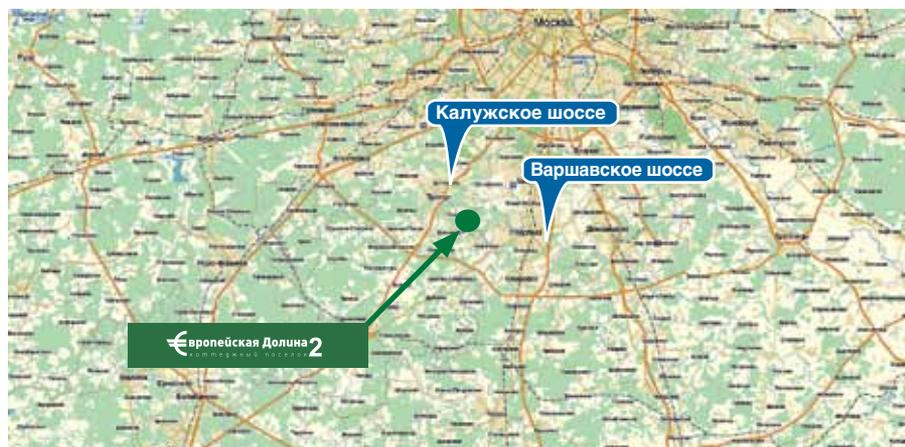
i О ПРОЕКТЕ

Коттеджный поселок «Европейская долина—2» — современный загородный поселок европейского уровня, расположенный в 24 км от МКАД на территории Новой Москвы между Калужским и Варшавским шоссе. Троицк и Подольск находятся в 10–15 мин езды на автомобиле. К поселку подведены все центральные коммуникации: водопровод, канализация, газопровод, электричество, телефон и интернет. Общая площадь коттеджного поселка «Европейская долина—2» составляет 76 га, из них под застройку отведена территория 48 га, разделенная на участки от 4 до 25 соток, а 28 га предназначены для объектов социальной и инженерной инфраструктуры, а также для зоны отдыха. Строительство поселка ведет опытная девелоперская компания, которая успешно реализовала несколько других проектов, включая проект «Европейская долина—1» (в 50 м от поселка), который полностью продан и заселен и имеет выход к реке Пахра со своей пляжной зоной.

и ИНФРАСТРУКТУРА

Развитая инфраструктура поселка создается для комфортного постоянного проживания. Управляющая эксплуатационная компания поселка содержит территорию в чистоте и порядке, оказывает услуги по уборке снега, уходу за общественными зонами, вывозу мусора. Для детей на территории поселка строится детский сад — современное здание, отвечающее всем требованиям, со своей территорией, зонами для прогулок и спорта. Супермаркет и магазины вдоль фасадной улицы поселка обеспечат жителей необходимыми продуктами питания и товарами для дома. На прилегающей к лесу территории запланирован ресторан клубного типа, который удовлетворит запросы самых взыскательных

клиентов. Концепция поселка предполагает развитие спортивной инфраструктуры. В поселке «Европейская долина—2» появятся спортивный клуб, фитнес-центр, футбольное поле, поле для мини-гольфа, волейбольно-баскетбольная площадка. В занятой лесом части поселка обустроят велосипедные дорожки и лыжные трассы. Кроме этого, на территории поселка находится небольшое озеро, на его берегу расположится зона отдыха. До поселка можно добраться как на личном, так и на общественном транспорте — на автобусе или маршрутке от Троицка, Подольска и метро «Теплый Стан». В перспективе, после строительства легкого метро до Подольска, доступность поселка станет еще лучше.



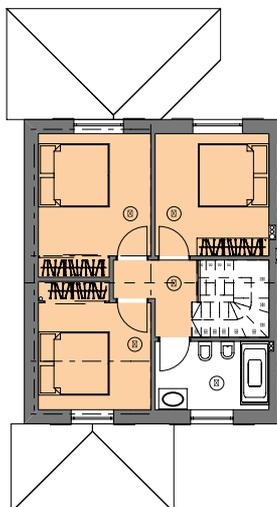
КП «ЕВРОПЕЙСКАЯ ДОЛИНА—2»

ДУПЛЕКС (СЕКЦИЯ 100 м²)

1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Коттеджный поселок «Европейская долина—2» привлекателен сразу по нескольким причинам, в числе которых я бы выделил высокое качество и темпы строительства. В поселке представлены различные варианты жилья, включая эргономичные проекты дуплексов, которые разработаны с учетом современных европейских стандартов, площадью от 100 м². В поселке три очереди строительства. Первая очередь наиболее развита с точки зрения строительства жилых домов и инфраструктуры: большая часть домов уже возведена, функционируют сети газоснабжения, водоснабжения, канализации и электричества, идет активное заселение, есть первые жители. Вторая и третья очередь в настоящее время активно застраиваются и планируются к завершению в 2015 году. Служба охраны поселка обеспечивает высокий уровень безопасности: установлено сплошное ограждение по внешнему периметру поселка, въезд на территорию осуществляется через контрольно-пропускные пункты.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В коттеджном поселке «Европейская долина—2» продаются земельные участки с под-рядом либо готовые коттеджи и дуплексы с коммуникациями по границе участка. В настоящее время стоимость домовладений начинается от 4 млн руб. за земельный участок площадью 4 сотки и дуплексом (100 м²). Это уникальное для Новой Москвы предложение распространяется на участки во второй и третьей очереди поселка — их реализация началась недавно. Сегодня еще есть возможность выбрать наиболее привлекательные участки. Для покупки домовладений предоставляется ипотека от банков-партнеров, включая «Центральный коммерческий банк» и Сбербанк России.

ОФИС ПРОДАЖ

Европейская Долина 2
коттеджный поселок

Агент по продажам I и II очереди поселка:
Строительная компания «Пахра»
Москва, ул. Рябиновая, 41, стр. 1
Режим работы офиса продаж:
с 9.00 до 21.00
+7 (963) 788-78-78, evrodolina2.ru

Агент по продажам III очереди поселка:
«Инком-Недвижимость»
Москва, Кривоколенный пер., 12
Режим работы офиса продаж:
с 9.00 до 21.00
+7 (495) 363-06-06, www.euro-dolina2.ru

Объект	коттеджный поселок «Европейская долина—2»
Адрес	Москва, поселение Шаповское вблизи д. Шаганино, дачное некоммерческое партнерство «Европейская долина—2»
Срок ГК	завершение строительства: первая очередь — IV квартал 2014 года; вторая и третья очередь — IV квартал 2015 года
Начало монтажа	2011 год
Состояние монтажа	ведутся общестроительные работы
Этажность	2–3
Общая площадь застройки	76 га
Особенности проекта	дуплексы от 100 м ² , коттеджи от 171 м ²

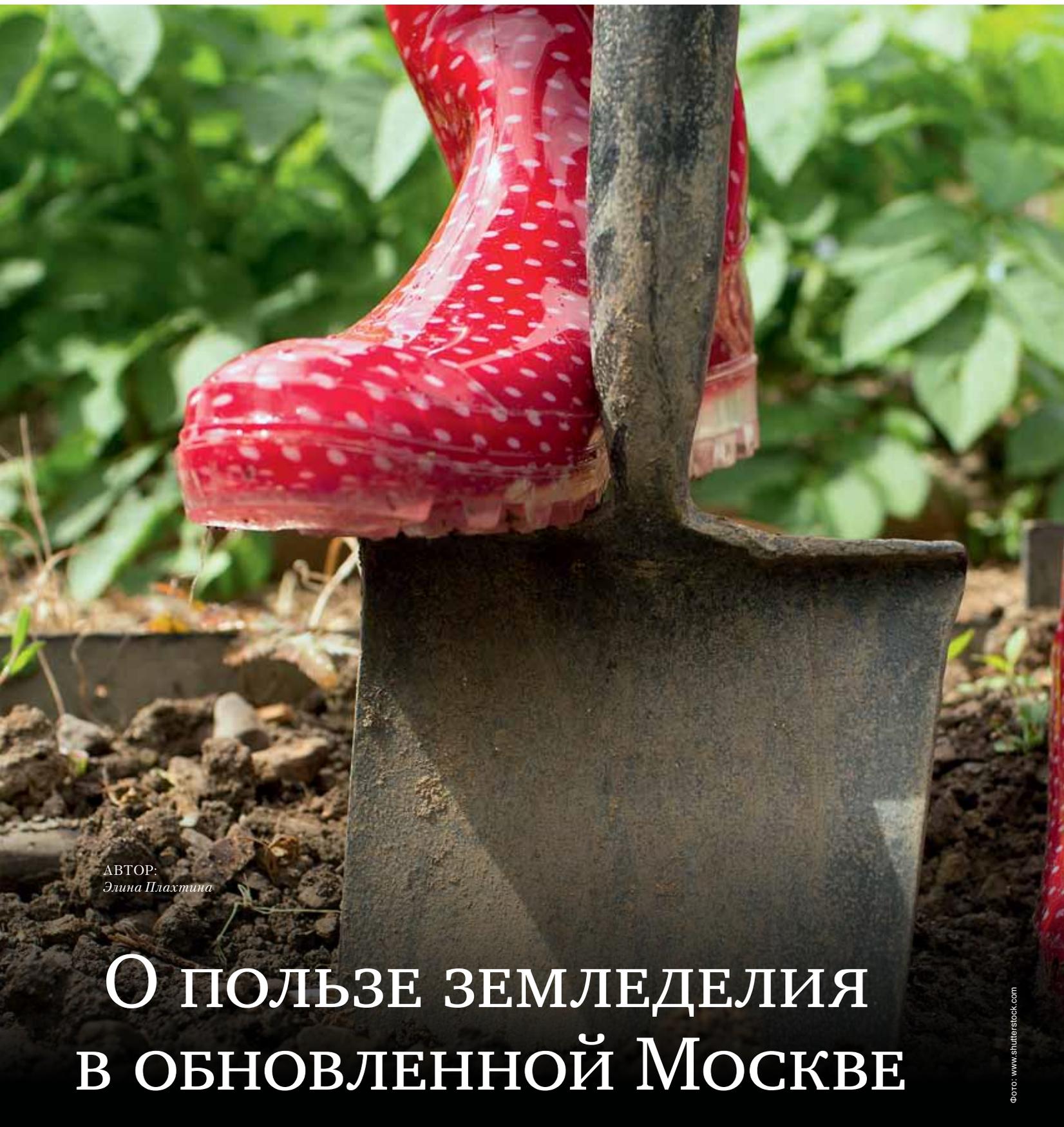
 **пакхра** pakhra.com
+7 (495) 926-35-57
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

 **WERMUTH ASSET MANAGEMENT**
Delivering Sustainable Value

www.wermutham.com
+7 (495) 580-73-00

 **ЦКБ НЕДВИЖИМОСТЬ**

www.ccb-realty.ru
+7 (495) 953-09-57



АВТОР:
Элина Плахтина

О ПОЛЬЗЕ ЗЕМЛЕДЕЛИЯ В ОБНОВЛЕННОЙ МОСКВЕ



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГО-ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ БОЛЬШЕ ОСТАЛЬНЫХ ПРОИГРАЛ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИСОЕДИНЕНИЯ НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ К СТОЛИЦЕ. ПОСЛЕ ТОГО, КАК БЫЛИ ОБЪЯВЛЕНЫ ПЛАНЫ ПО РАСШИРЕНИЮ МОСКВЫ, СПРОС НА КОТТЕДЖИ И УЧАСТКИ КАЛУЖСКОГО И КИЕВСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ НАЧАЛ СНИЖАТЬСЯ. НО ЭКСПЕРТЫ НЕ СПЕШАТ ХОРОНИТЬ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ, УТОЧНЯЯ, ЧТО СВЕТЛОЕ БУДУЩЕЕ НАСТАНЕТ НЕСКОРО И ДАЛЕКО НЕ ДЛЯ ВСЕХ СЕГМЕНТОВ.

Нынешнее состояние рынка загородной недвижимости на присоединенных территориях эксперты характеризуют как стабильное. За последние полтора-два года рынок не претерпел значительных изменений. Сделки купли-продажи участков и домов на Калужском и Киевском шоссе совершаются, правда, их немного. Девелоперы загородных поселков на территории Новой Москвы не скрывают, что спрос находится на крайне низком уровне, который далек от проектных показателей.

Правда, с начала года аналитики зафиксировали неожиданное оживление покупательского интереса к сегменту загородной недвижимости, в том числе Новой Москвы. По данным «Метриум Групп», в январе-феврале количество сделок возросло на 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Всплеск активности покупателей, по мнению специалистов, объясняется как минимум двумя причинами. Во-первых, приобретению загородных резиденций способствовала ранняя весна, которая подогрела интерес покупателей. Во-вторых, многие девелоперы в этот период предлагали более выгодные условия для сделки — различные скидки и акции.

Эксперты осторожно и даже скептически относятся к дальнейшим перспективам. По их мнению, столь активный темп, который загородный рынок взял в первые месяцы года, вряд ли сохранится до конца года, и уже через некоторое время рынок вернется на прежние позиции. Особенно это актуально для Новой Москвы, где пока слишком много факторов со знаком минус.

Например, покупатели небезосновательно боятся того, что рядом с их поселком,

Дома для гурманов

**ОТ 2.9 МЛН.РУБ.
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС**

**(495) 234-00-05
DALNIE-DACHI.RU**



**Дальние
Дачи**



С конца 2013 года на рынок массово выходят вторичные предложения, преимущественно инвестиционного характера: участки без подряда, недостроенные дома, таунхаусы в не распроданных до конца поселках

построенным в чистом поле, появится крупный многоэтажный жилой комплекс. Ситуация останется такой до тех пор, пока не будет принят Генплан.

Значительно подпортило имидж «загородке» юго-западного направления ухудшение транспортной доступности основных трасс, которое было спровоцировано увеличившимся объемом многоэтажной застройки.

Сыграл отрицательную роль и закон об упрощенном изъятии земель для государственных и региональных нужд

Активный темп, который загородный рынок взял в первые месяцы года, вряд ли сохранится до конца года, скоро рынок вернется на прежние позиции

на присоединенных к столице территориях. Хотя чиновники уверяют, что принятый документ в полной мере защищает собственников земли, оставляя им право оспорить размеры компенсации, многие граждане все равно боятся злоупотреблений как со стороны властей, так и со стороны бизнеса, проводя параллели с ситуацией с изъятием земель в Сочи.

Что касается нового предложения на загородном рынке Новой Москвы, то оно пополняется в основном за счет таунхаусов и малоэтажных комплексов. Девелоперы, которые специализируются на чисто загородных форматах — коттеджах и земельных участках, демонстрируют две параллельные линии поведения: одни стараются быстрее распродать свои объекты со значительным дисконтом, другие замораживают продажи в ожидании лучших времен.

Как отмечает заместитель директора департамента стратегического консалтинга Knight Frank Екатерина Лобанова, с конца 2013 года на рынок массово выходят вторичные предложения, преимущественно инвестиционного характера: участки без подряда, недостроенные дома, таунхаусы в не распроданных до конца поселках.

Желающим приобрести загородную недвижимость в Новой Москве директор департамента загородной недвижимости «Метриум Групп» Илья Менжунов советует поторопиться с покупкой, потому что в ближайшем будущем выбор объектов будет крайне ограничен. В перспективе, по словам эксперта, рынок ожидает дефицит ликвидных предложений, которых и сейчас уже немного. Он подчеркивает, что имеет смысл покупать загородный дом или участок именно для проживания, а не с инвестиционными целями. Ожидать в будущем существенного роста цен не стоит.

По словам Ильи Менжунова, изначально собственники загородных домов на присоединенных территориях уже пытались реализовать свои владения по завышенной стоимости, но рынок на это не отреагировал, и цены

постепенно нормализовались. На сегодняшний день стоимость загородного дома в Новой Москве площадью 400 м² и участком 25 соток составляет порядка 40–45 млн руб. Участок без подряда в среднем обойдется в 600–800 тыс. руб. за сотку.

Разбирая ситуацию на загородном рынке Новой Москвы по сегментам, специалисты сходятся во мнении, что лучше всех новость о расширении московских границ перенес экономкласс. По мнению директора по маркетингу Atlas Development Елизаветы Малых, самым перспективным форматом загородной недвижимости в экономклассе становятся таунхаусы и квартиры в малоэтажных жилых комплексах. По средней цене земельного участка без подряда в Новой Москве, составляющей 6–7 млн руб., уже сейчас предлагаются различные варианты жилья под ключ.

На фоне растущего объема недорогого предложения готовых домов неуклонно снижается интерес к участкам без подряда. По мнению Екатерины Лобановой, дела в сегменте участков без подряда обстоят хуже, чем в других сегментах: цены продолжают уменьшаться,



Объем предложения элитных загородных домов вряд ли вырастет, поскольку девелоперы взяли тайм-аут и не торопятся заявлять о новых проектах



Эксклюзивное предложение!

ЖИВОПИСНЫЕ УЧАСТКИ У ВОДЫ

РУЗСКАЯ УСАДЬБА

Реклама

- ЗАПОВЕДНЫЙ БЕРЕГ РУЗСКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА
- КОММУНИКАЦИИ ГОРОДСКОГО УРОВНЯ
- УЧАСТКИ ОТ 1 ГА С СОБСТВЕННЫМ ВЫХОДОМ К ВОДОХРАНИЛИЩУ
- ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО ПО СОБСТВЕННОМУ ПРОЕКТУ

RUZAVIP.RU



+7 (495) 374-55-66

Девелоперы на территории Новой Москвы не скрывают, что спрос находится на крайне низком уровне, который далек от проектных показателей

несмотря на отсутствие новых проектов — значит, коррекция носит не статистический, а реальный характер. С декабря 2013 года средняя стоимость сотки розничной земли на первичном рынке снизилась на 5%, динамика продаж упала в три раза. Зато эксперты Knight Frank отмечают растущий спрос на относительно большие земельные участки (более 20 соток). Такой тренд, полагают они, связан со снижением стоимости предложения: продавцы стимулируют спрос скидками, которые доходят до 35%.

Елизавета Малых добавляет, что на рынке недвижимости элитного класса наблюдается противоположная тенденция. Здесь активным спросом пользуются участки без подряда в поселках с высоким уровнем сервиса, хорошей экологией и качественной инфраструктурой. Основной причиной этого, по ее словам, является тот факт, что элитное жилье является штучным товаром, и покупателю не всегда удастся подобрать готовый вариант, который



Стоимость дома в Новой Москве площадью 400 м² и участком 25 соток составляет порядка 40–45 млн руб. Участок без подряда обойдется в 600–800 тыс. руб. за сотку

полностью его устроит. В элитном сегменте существует дефицит предложения с качественной готовой отделкой, и это обстоятельство формирует спрос на участки с хорошим расположением, которые позволяют клиенту возвести дом в соответствии с собственными предпочтениями.

Что касается рынка элитного загородного жилья Новой Москвы в целом, то в настоящее время он чувствует себя гораздо хуже, чем эконом- и бизнес-класс. Несмотря на то что с начала 2014 года в сегменте совершено более десяти сделок стоимостью от \$1 млн и выше, говорить о восстановлении спроса на новомосковскую загородную элитную недвижимость пока очень рано. Крайне низкий спрос на премиальную недвижимость Новой Москвы обусловлен все теми же факторами: отсутствием Генплана, ухудшившейся транспортной ситуацией и т. д.

Однако богатые покупатели гораздо более чувствительны к подобным вещам. Если раньше девелоперы Калужского и Киевского шоссе позиционировали дорогие проекты как уединенные и экологически чистые, то сегодня никто из них не в силах гарантировать, что все эти преимущества сохранятся и завтра. Исключение составляют лишь те проекты, где точно не появятся многоквартирные дома: поселки, прилегающие к охраняемым территориям Гослесфонда и крупным водоемам.





PARK AVENUE

ПРОСТОР ДЛЯ ЖИЗНИ

Park Avenue — красивые и модные таунхаусы на Новорижском шоссе. Современный европейский квартал — с просторными домами, панорамным остеклением и эксклюзивной отделкой фасадов — возведен в окружении престижных загородных поселков.

В Park Avenue будет комфортно всем поколениям жителей. В поселке запланированы спа-комплекс, ресторан и роскошный парк, рядом расположены детские сады и школы. Владельцам таунхаусов предоставляются привилегии клуба Villagio Estate.

Согласно прогнозам экспертов, в ближайшей перспективе сложившееся положение дел на премиальном рынке загородной недвижимости Новой Москвы не изменится. Объем предложения элитных загородных домов вряд ли вырастет, поскольку девелоперы взяли



тайм-аут и не торопятся заявлять о новых проектах. Сдвинуть ситуацию с мертвой точки смогут лишь два фактора: глобальная реконструкция Киевского шоссе и принятие Градостроительного плана развития Новой Москвы. До этого момента минимальная активность будет проявляться лишь на вторичном рынке: покупателей будут привлекать только

качественные предложения с исключительными характеристиками.

На сегодняшний день, по данным «Метриум Групп», самое дорогое предложение на загородном рынке Новой Москвы представлено в поселке «Ватутинки» (15 км по Калужскому шоссе). Коттедж площадью 2 тыс. м² на участке площадью 54 сотки продается за \$15 млн. Одним из преимуществ поселка является наличие пансионата Управления делами Президента РФ с инфраструктурой. На территории есть отель, спа-центр с бассейном, баней, ресторанами, магазинами, детскими площадками и медпунктом.

На втором месте по дороговизне — коттедж площадью 1,1 тыс. м² на участке 25 соток стоимостью \$9,9 млн. Особняк находится в поселке «Летово», в 7 км по Калужскому шоссе. В непосредственной близости от поселка — живописный лес и река Сосенка.

Бронза досталась предложению стоимостью \$9,1 млн — дом в поселке «Новоглаголево»

Увеличение объема многоэтажной застройки ухудшило транспортную доступность и подпортит имидж «загородке» юго-западного направления

(30 км по Киевскому шоссе). Коттедж площадью 340 м² расположен на участке 1,9 га. Среди достоинств поселка продавцы выделяют большое озеро, где приятно провести время на пляже или порыбачить, и развитую инфраструктуру: магазины, рестораны, аптеки, бары, теннисные корты, объекты медицинского обслуживания.

Немного меньше — \$9 млн — просят за особняк, занявший четвертое место рейтинга. Это коттедж площадью 860 м² на участке 2,7 га в поселке «Акиньшино», в 16 км по Киевскому шоссе. В двухэтажной резиденции в классическом стиле имеется кухня, столовая-гостиная, два кинозала, шесть гардеробных, пять спален, пять санузлов, кабинет, спа-комплекс с джакузи, каминной комнатой, сауной и т. д. На территории есть большой пруд с пляжем и фонтаном.

Замыкает рейтинг коттедж за \$8 млн в поселке «Шаганино» (25 км по Калужскому шоссе). Площадь особняка составляет 1 тыс. м², площадь участка — 0,5 га. (ФН)

1 Га

С ЛЕСОМ

за

2

млн руб.



В ПОСЁЛКЕ С КОММУНИКАЦИЯМИ



Участки 226 – 0,95 га 16 000 руб. за сотку

- 📍 Лучшее соотношение: размер/цена
- 🏡 Уютные, немного обособленные



Участок 38 – 2,64 га 22 800 руб. за сотку

- 📍 Можно купить участок целиком или его половину
- 🏡 Расположен на VIP территории «Большой лес»



Участок 44 – 2,19 га 23 300 руб. за сотку

- 📍 Пологий уклон, 200 м до реки
- 🏡 Деревья-подростки на участке: ели, сосны, березы



Участок 7 – 3,39 га 22 500 руб. за сотку

- 📍 Округление в меньшую сторону - расчет за 3,3 га
- 🏡 Равнинный ландшафт, интересная форма



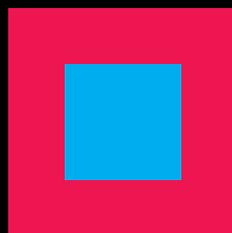
ВОТЧИНА
Country Club

- *Поселок Больших Участков* - это свобода от соседей и место для творчества и бизнеса, уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений.
- *Сервисная служба* - помощь в обслуживании участка
- *Охрана* - круглосуточная, профессиональная
- *Коммуникации* - свет, газ, дороги
- *Продукты* с Экофермы поселка

160 участков от 0,5 до 5 га
1 га с лесом = 2 млн. руб.

+7 495 565-32-32
info@votchina.ru
www.votchina.ru

Старт продаж 3-ей очереди. Сдача 3 кв. 2015 года.
Выгода покупки до сдачи – 200 000 рублей для участка 1 га.



OFFICE NEXT MOSCOW 2014

V МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ОФИСНОГО ДИЗАЙНА, НЕДВИЖИМОСТИ И ТЕХНОЛОГИЙ

ГОСТИНЫЙ ДВОР. 27-29 МАЯ 2014
НОВОЕ МЕСТО. НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

ОСНОВНОЙ ФОРМАТ

ВЫСТАВКА КОНФЕРЕНЦИЯ
ПРЕМИЯ BEST OFFICE AWARDS

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

ЛАУНЖ ЗАКАЗЧИКА NEXT PRODUCT
5 ЛЕТ PROJECT NEXT
ЭКСКУРСИИ В ОФИСЫ

Подробности на www.officenext.ru и www.officenext-moscow.com

Сергей Коннов Управляющий партнер OfficeNext&ProjectNext +7 985 364 8927 s.konnov@officenext-moscow.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ



ПАРТНЕРЫ ПРЕМИИ BEST OFFICE AWARDS



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ РАДИО-ПАРТНЕР



проект
россия/
project
russia



МЕДИА ПАРТНЕРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР





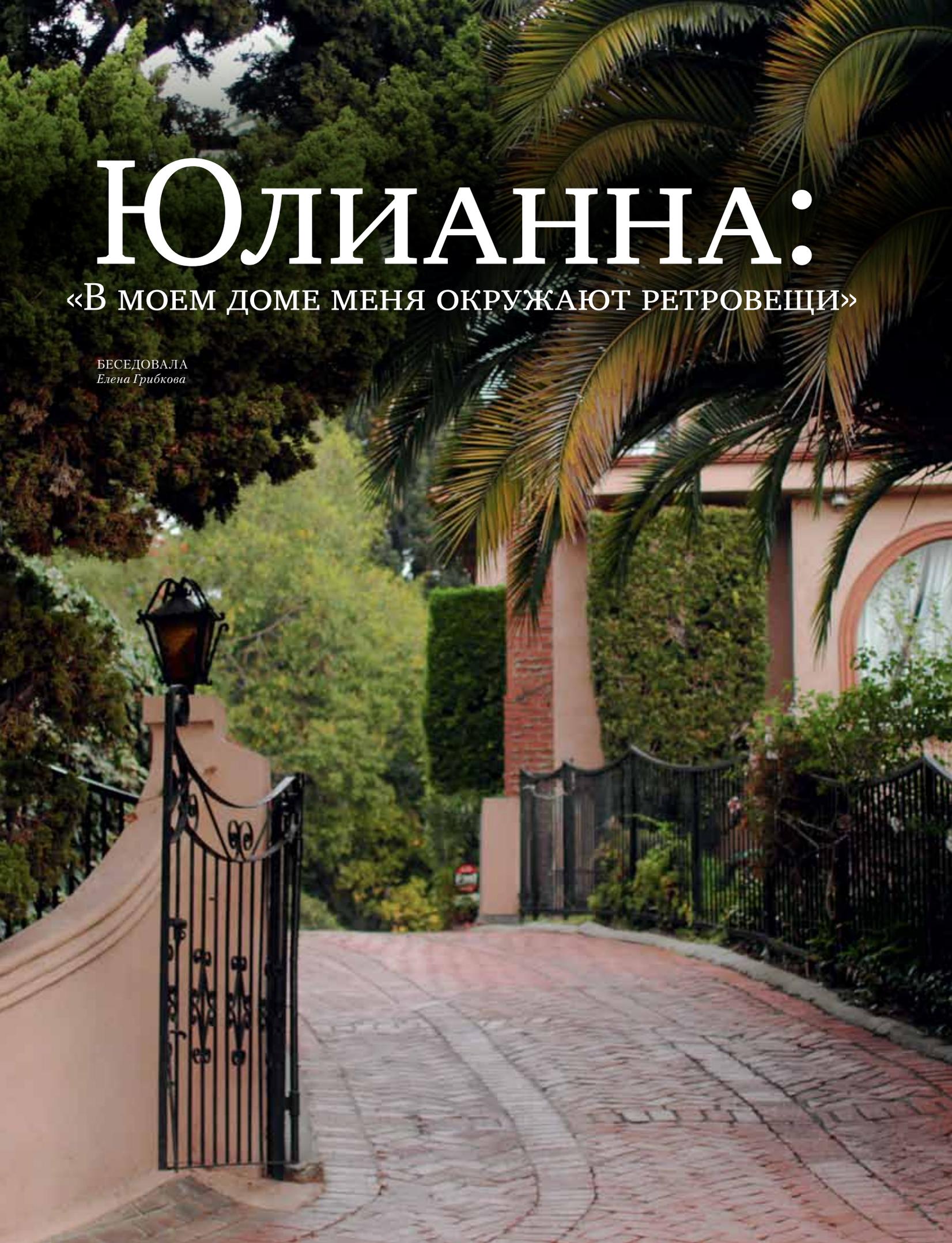
ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЮЛИАННА:

«В МОЕМ ДОМЕ МЕНЯ ОКРУЖАЮТ РЕТРОВЕЩИ»

БЕСЕДОВАЛА
Елена Грибкова



ЮЛИАННА — ПЕВИЦА С ОПЕРНЫМ ВОКАЛОМ, ВЫИГРАВШАЯ МНОГИЕ КОНКУРСЫ В АМЕРИКЕ, КОМПОЗИТОР, АВТОР ТЕКСТОВ К СВОИМ ПЕСНЯМ, ОДНА ИЗ КОТОРЫХ БЫЛА НОМИНИРОВАНА НА «ГРЭММИ». РЕБЕНКОМ ОНА ПОКИНУЛА РОССИЮ И ТЕПЕРЬ ОБОСНОВАЛАСЬ НА «ФАБРИКЕ ГРЕЗ» — В ЛОС-АНДЖЕЛЕСЕ.

Заметим, что это место, где с кинематографом связано буквально все. Неудивительно, что живет певица в доме комика немого кино Гарольда Ллойда.

Юлианна, поведайте, как вам досталось практически историческое здание?

Начну издавека: в Америке я уже 16 лет — уехала с родителями. Поэтому я ощущаю себя американкой с русскими корнями. Живу в Голливуде, в одном из самых старых районов Iris Circle. Когда в начале прошлого столетия Голливуд только зарождался, там покупали дома все звезды. И мне посчастливилось жить именно в том доме, который раньше принадлежал Гарольду Ллойд. Этот актер был первым владельцем дома, построенного в 1926 году, о чем свидетельствует соответствующая печать на стене. По закону я не вправе ничего кардинально менять. Но я даже рада, что все — вплоть до плитки на полу — оригинальное. Перед домом имеется уютное патио с фонтаном, который помнит еще войну с Мексикой. Сейчас фонтан сломался, а мне даже не разрешают его ремонтировать. Все очень строго.

А как дом выглядит?

Изначально он был четырехэтажным, в мексиканском стиле. Но потом, когда началось бурное строительство дорог, его чуть-чуть перенесли и разделили на две части. Одна из двухэтажных частей мне и принадлежит. Я в этот дом влюбилась буквально с первого взгляда. В тот день мы ехали с моим агентом по недвижимости смотреть совсем другой особняк, но, когда проезжали здесь, я была покорена и спросила, по карману ли мне эта прелесть. Когда получила утвердительный ответ, не сомневалась в решении. Мы моментально изменили маршрут, и сделка была быстро осуществлена.

До этого я присматривалась к различным домам, и меня все время что-то не устраивало, а тут сошлось идеально. Рассчитываю прожить





В свое время мой первый дом обошелся мне в \$800 тыс., а пришлось продать его за бесценок из-за инфляции. Зато мне не придется платить налоги

в нем до старости (*улыбается*). Быть может, вы не поверите, но дом подпитывает меня необыкновенной энергией. Он теплого оранжевого цвета, с громадными окнами — вид из них, поскольку дом находится на возвышенности, открывается потрясающий: на центр Лос-Анджелеса, на Голливуд, на знаменитую надпись на холме. Кстати, раньше надпись была Hollywoodland, но потом «земля» отвалилась, эти буквы валяются до сих пор где-то внизу, и никто пока не берется за реставрацию.

Каков у вас дизайн помещений?

На первом этаже гостиная зона, на втором — приватная: моя спальня с просторным балконом. В доме есть камин, причем это один из последних еще газовых экземпляров, на полу не плитка, а старинный темный паркет, стены выкрашены белой краской. А вот лестница на второй этаж выложена плиткой с рисунком, причем тоже подлинной. Я не делала никакого ремонта, единственное — починила балкон, а все остальное меня устраивало своей натуральностью. Кухня была отделана предыдущими владельцами — она чуть более современная,





Minthis Hills — дома для тех, кто любит себя

Курорт **Minthis Hills** располагается в поразительной горной местности Кипра на высоте 550 м над уровнем моря в самом сердце винодельческого района города Пафос. Монастырь XII века, расположившийся в самом центре курорта, дает представление о богатом культурном наследии этой области. Здесь можно встретить восход солнца, покататься на велосипеде или пройтись по лесным тропам, понаблюдать за птицами, а потом позавтракать на открытой террасе ресторана **Minthis Hills**, предлагающего изысканную авторскую кухню. После завтрака отправиться на пляж, а после пляжа неспешно поиграть в гольф. Вечером посетить дегустацию лучших кипрских вин и отужинать в романтической атмосфере, встречая восход луны.

Наши «умные» дома в нескольких вариантах исполнения и концепция курорта спроектированы всемирно известными архитекторами **Woods Bagot** и **Atkins**. Дома из натуральных материалов с собственными земельными участками, просторными террасами, уличными каминами и бассейнами вписаны в природный ландшафт.

Это дома для тех, кто ценит себя, любит свои привычки и не готов идти на компромисс. Только здесь в горах, упиваясь ароматами просторов дикой природы, вы почувствуете себя хозяином Вселенной.

Мы уверены, что, однажды посетив это уникальное по своей энергетике и экологии место, вы навсегда полюбите его.

С уважением,
ваш надежный застройщик и партнер

Pafilia

Москва, Краснопресненская
набережная, 12, офис 1032

+7 (495) 258–19–70,

8 (800) 700–76–76

www.pafilia.ru

www.minthishills.ru

Цена: от застройщика

чем остальная мебель. Я окружена ретровещами, и мне это симпатично. В доме сохранились люстры еще 20-х годов прошлого столетия, буфет — это немисливо! А вот диван шоколадного цвета, удобное круглое кресло в гостиную, классическую спальню винного цвета итальянского производства приобрела я.



Как давно вы стали хозяйкой этого особняка? И можете ли немного рассказать о ценах на голливудскую недвижимость?

Новоселье я отпраздновала четыре года назад. В моем районе живет несколько звездных личностей (например, актриса Дженнифер Гудвин) — он достаточно престижный. Цены — от \$2 млн и выше. Есть районы, где дома стоят от \$700 тыс. и более, причем это новые

постройки. Тому, кто интересуется недвижимостью с историей, следует готовиться к более высоким ценам: такие здания считаются раритетными. Если дом, построенный в середине прошлого века, европейцы считают относительно новым, то для американцев, молодой нации, он однозначно антиквариат.

Недавно я продала свой первый дом, в свое время он обошелся мне в \$800 тыс., а пришлось его отдать за бесценок из-за инфляции. Зато мне не надо будет платить налоги. К тому дому, естественно, я была привязана. Там был старый камин, сделанный знаменитым архитектором, большой бассейн. Но бассейн я собираюсь оборудовать и в этом доме. А музыкальная студия и гараж, стоящий отдельно от дома, у меня уже есть.

Коммунальные платежи велики?

Счета приходят большие, поэтому приходится следить за расходом воды и электроэнергии.

Россиянам, присматривающим жилье в Лос-Анджелесе, стоит ориентироваться на бюджет от \$2,5 млн. При этом ценятся новые квартиры с обстановкой

Какие-нибудь знаменательные встречи со звездами мировой величины у вас случались?

Я была в доме у Майкла Джексона. Он иногда приглашал детей из местных школ к себе в гости. Все было здорово, правда, охраняли нас люди с автоматами. Самого певца я не видела, но запомнила его макаку, с которой гуляла, аттракционы в саду, домашний кинотеатр с постелями для инвалидов, золотые унитазы. Тогда я, наверное, впервые в жизни видела абсолютно бесшумный туалет (*улыбается*). На различных шоу я встречала и Антонио Бандераса, и Стивена Сигала, и Джастина Тимберлейка. А с Дженнифер Энистон, Кортни Кокс, Натали Портман у нас один косметолог.

Как я понимаю, вы предпочитаете жизнь на земле, а не в квартире.

Да. Я много лет жила в квартире в Валенсии — недалеко от Лос-Анджелеса. Это престижное тихое место. Наш дом стоял рядом с парком аттракционов. Мне там было хорошо,



ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах

ЖИЗНЬ СО ВКУСОМ



ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции.
Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Лачи, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453
email: sales@Leptos-Estates.ru | www.LeptosEstates.ru



По закону я не вправе ничего кардинально менять. Но я даже рада, что все — вплоть до плитки на полу — оригинальное. Перед домом имеется уютное патио с фонтаном, который помнит еще войну с Мексикой

но я предпочитаю дома, хотя, бесспорно, квартиры дешевле. Любителям квартир, которые присматривают жилье в Лос-Анджелесе, стоит ориентироваться на цифру от \$2,5 млн и выше. При этом ценятся квартиры не старые, а новые с обстановкой, чтобы вселиться сразу. Поэтому старое жилье реально найти и за \$250 тыс. Жилища добротные, но легкие даже визуально: погода всегда теплая, не требуется дополнительных утеплителей — конструкции домов не идут ни в какое сравнение с монументальными «сталинками» в Москве.

Дом у вас внешне мексиканский, внутри американский, а русские детали в нем есть?

Иконы. Плюс куклы, хохлома. Это то, что соединяет меня с родиной. А когда у меня появляется желание поесть черного хлеба или соленых огурцов, я отправляюсь в русский магазин, где полно подобных деликатесов.

Где бы вы посоветовали обосноваться выходцам из России?

Все зависит от возраста человека, его привычек и размеров кошелька. Если человек среднего

возраста, то ему имеет смысл обратить внимание на Голливудские холмы и район Insignia. Молодежь выбирает район Studio City рядом со студией Universal или Las Villas. Там кипит ночная жизнь, множество клубов, кафе, магазинов. А обеспеченным старикам на пенсии лучше всего подойдет Beverly Hills — закрытое спокойное место. Впрочем, сейчас кризис, поэтому, думаю, выбрать что-то подходящее за приемлемую цену получится везде.

Наши соотечественники любят Майами, а как много их в Лос-Анджелесе?

Там, где я обитаю, их нет, но в районе Studio City живет, например, композитор Уолтер Аффанасьев, обладатель «Грэмми», который работал с Селин Дион, Мэрайей Кэри. У него роскошный дом со студией. Вероятно, около \$10 млн стоит такая красота. Русских в городе достаточно. Мне больше по душе Калифорния, нежели Майами. В Майами слишком влажно, полно комаров, временами случаются страшные ураганы. А у нас климат замечательный. Всегда светит солнышко, которое дарит полезный витамин D (*улыбается*). Крайне редко идет дождь и пасмурно.

Мне нравится гулять по Голливуду: там все рядом — это выдумки, что обязательно нужна машина. Конечно, если есть желание попасть на пляж, то без автомобиля не обойтись. Знаете, мне вообще приятно находиться в легендарном месте — там, где Игорь Стравинский пил кофе с Арнольдом Шёнбергом. В Лос-Анджелесе есть немало заведений, которые посещали эти великие композиторы. Особенно мне нравится кафе De Solar, где они провели много часов вдвоем. Пускай оно немного переделано, все равно сохранило аутентичную атмосферу. Кроме того, в городе мне дорог оперный театр, новый концертный зал с чудесной акустикой — как вы понимаете, у меня все связано с музыкой.

Моим учителем был великий оперный баритон Владимир Чернов. Сейчас я готовлю новый проект: написала сценарий и музыку к немому фильму «Солдат». Кино модерновое, но с отсылкой к ретро. Это будет абсолютно новый жанр — попра, что означает «попсовая драма». Постановку можно реализовать как на экране, так и на подмостках, и даже в цирке. Время меняется, люди уже не очень жалуют оперу — надо искать более современные формы искусства, доступные для понимания молодежи. Это я и делаю, а Лос-Анджелес меня вдохновляет. (аф)

ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
info@partnergermany.ru



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64
Сайт: www.icci-berlin.de
info@icci-berlin.de





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!

25-26 апреля 2014

Москва, Тишинская пл. 1, ТВК «Тишинка»

Телефон организатора: +7 495 777-25-77

www.LuxuryPropertyShow.ru



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**М. «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ», КОСЫГИНА, 19,
ЖК «МОНОЛИТ»**

Квартира с эксклюзивной авторской отделкой в стиле ампир, общей площадью 123,1 м². В отделке использованы исключительно натуральные материалы, витражное остекление, люстры Vassarat, усиленная шумоизоляция. Высота потолков - 3,8 м. Имеется собственное и единственное в доме хозяйственное помещение, а так же гардеробная. Машинместо в подземном паркинге входит в стоимость. Имеется собственный фитнес-центр, бассейн, сауна, тренажерный зал, химчистка и мойка машин. К квартире: кухня, гостиная, спальня с/у и гардеробной, лоджия.

+7(495) 980-20-10



**М. «КУНЦЕВСКАЯ» / «ПИОНЕРСКАЯ»,
М. ФИЛЕВСКАЯ, 40 К. 1, ЖК «СУВОРОВ ПАРК»**

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137,2 м², высота потолков 3.2 метра 15 этаж, видовая квартира. Собственность менее 3-х лет. Цена: 47 000 000 руб.

+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru



М. «МАЯКОВСКАЯ», ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 13

2-комн. кв-ра 44 м², юридически и физически свободная, 2 мин. от метро. Дизайнерский ремонт с использованием натуральных материалов: оникс, массив дерева, мрамор, итальянская сантехника, стеклопакеты, кондиционеры. Потолки 3,4 м.

+7(965) 386-53-00
+7(499) 995-13-85
www.moscow-realty.org



**М. «МЕЖДУНАРОДНАЯ», «МОСКВА-СИТИ»,
БАШНЯ «ФЕДЕРАЦИЯ ЗАПАД»**

Супер цена! Апартаменты 345 м². На 51 этаже башни «Федерация Запад» делового центра «Москва-Сити» полностью укомплектованы всем необходимым. Высококачественная мебель, дизайнерские предметы интерьера, система «интеллектуальный дом», система вентиляции и кондиционирования, сауна, медиацентр. Четыре спальни, каждая оснащена своим с/у и гардеробной. Прекрасные виды на Москву. В башне «Федерация» расположен SPA-комплекс, управляемый компанией «Хайяг». Действует двухуровневая система безопасности. Цена: \$3990000 (\$11 500 м²)

+7(495) 980-20-10



**М. «ПАРК ПОБЕДЫ», ПЛОЩАДЬ ПОБЕДЫ, 2,
КОРП. 2**

Высококласная, 4-х комн. квартира общ. пл. 100,6 м² в Сталинском доме, в 2-х мин. от метро. Вид на Триумфальную арку и Поклонную гору. Квартира с функциональной планировкой в отличном состоянии, эксклюзивная мебель. Охрана.

+7(926) 205-77-99
+7(499) 995-13-85
www.pl-pobedi.ru



**М. «ПУШКИНСКАЯ», Б. ПАЛАШЕВСКИЙ
ПЕР.,10**

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Кухня-студия 36 м². Система кондиционирования.

+7(965) 386-53-00
+7(499) 995-13-85
www.patriki.org



**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР»,
СТАРОВОЛЫНСКАЯ, 15 КОРП. 1**

Элитный ЖК в ЗАО, в экологически чистой лесной зоне. 5-комн. квартира: 5/7 эт. дома, 154,9 м², функциональная планировка, качественный ремонт. 4-комн. квартира: 160 м². 4-й эт., под чистовую отделку. Цена: \$2 млн.

+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru





**АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Объект 820 м² в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель – дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральное кондиционирование, коммуникации.

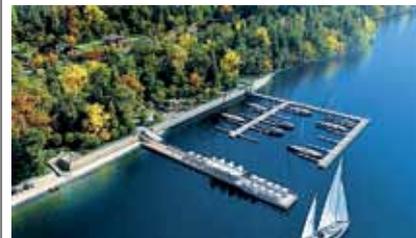
Собственник
+7(985) 765-94-47



**ВОЛОГДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КЛИМОВО,
ЭЛИТНЫЙ ОТЕЛЬ «ГЛУХАРИНЫЙ ДОМ».**

Древнерусский стиль, 10 номеров люкс и полулюкс, 750 м². 6,5 га. 2 озера, спортинг, 60 тыс. га охота. Территория нацпарка «Русский север». Личная усадьба или готовый бизнес (окупаемость 4-5 л.) Здесь жил король Испании!

+7(985) 364-94-18
klimovo-hotel.ru
welcome@klimovo-hotel.ru



**ДМИТРОВСКОЕ Ш, 29 КМ ОТ МКАД,
«ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»**

Лучший (с 3-х сторон окружен лесом) участок 60 соток в поселке класса de luxe «Лазурный берег». Береговая линия 1,5 км (Пестовское водохранилище), причал для яхт и катеров.

Собственник
+7(495) 922-12-13



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖ В ЛЕСУ**

Коттедж площадью 333 м². Монолит. Фасад - Планкен+клинкер. Витражи. Все коммуникации - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Выход в лес. Дубы на участке. Цена: 39 млн руб.

Давид
+7 (905) 503-39-39



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,
ОСОБНЯК В СТАРОМ ЛЕСУ**

Монолит. Фасад - Планкен. Эл.-во, газ, канализация, водоснабжение - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Свой выход в лес. 418 м² Цена: 46 млн руб. Торг.

Давид
+7 (905) 503-39-39



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,
КП «FOREST»**

Закрытый коттеджный поселок бизнес-класса на 14 домов в многовековом лесу. От 333 м². Есть готовые дома. Центральные коммуникации подведены. Цена (с учетом земли и коммуникаций): Цена: от 85 000 руб./м².

www.domforest.ru
+7 (495) 922-90-91
Отдел продаж Застройщика



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД
ПОСЕЛОК-КУРОРТ «VITRO VILLAGE»**

Апартаменты 163 м² с дизайнерским ремонтом, продаются с дорогой мебелью из натурального дерева и техн. Гостинная-столовая, 2 спальни, кабинет, гардеробная, 2 с/у, библиот., корп. «Атриум» с зимним садом и панорамным лифтом

+7(985) 117-44-23



**КАЛУЖСКОЕ Ш, 39 КМ ОТ МКАД,
НОВАЯ МОСКВА «ВОРОНОВО»**

Финский дом 250 м² с высококачественной отделкой под ключ, с сауной, на участке 10 сот. (есть выбор) в закрытом КП бизнес-класса на 18 домов в многовековом лесу со своей лесопарковой зоной и прудом. Цена: 27млн руб. От застройщика.

+7(906) 716-44-01
zemlya-v-lesy@mail.ru



**КИЕВСКОЕ/КАЛУЖСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД
КП «ЛЕСНОЙ ПЕЙЗАЖ»**

Живописнейшие, лесные и прилесные участки от 7 соток в Новой Москве. Дороги, охрана, все коммуникации (газ, вода, свет, канализация) – включены! Удобный выезд.
Цена: от 1,9 млн.руб.

+7(495) 222-0-444 ,
www.2220444.ru



ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 117 КМ ОТ МКАД, ТУРБАЗА В ЗАВИДОВО

Комплекс из трех домов и домом официальных приемов на берегу Волги. На территории: пляж, пирс, парковка для яхт, два КПП, гараж, оборудованный грот. Так же на территории 5300 посадок (кипарисы, голубые ели, елки, сосны и др.), система подсветки деревьев, система освещения территории, подъездная дорога к объекту с двух сторон. Три телефонных номера, интернет, спутниковый прием каналов. Территория оборудована видеокамерами, прожекторами и датчиками слежения, пожарной системой. Разработана система сброса воды и защиты берега. Цокольные этажи и грот выполнены из натурального гранита, пешеходные дорожки выполнены из брусчатого гранита. Цена: \$6 990 Торг! Рассрочка!



+7(495) 980-20-10



НОВОРИЖСКОЕ Ш., 18 КМ ОТ МКАД, ДОМ НА ПРОДАЖУ

Жилой поселок на реке Истра. Дом 600 м², кирпичный с монолитными перекрытиями. Панорамное остекление, высокие потолки. 1-й эт-3,6 м, 2-й 3,3 м. Участок 15 соток грунт песчаный. Цена: \$1 650 000

Рада
+7 (495) 410-42-12



НОВОРИЖСКОЕ Ш, 39 КМ ОТ МКАД, «ГОРШКОВО»

Продается участок 20 соток, прямоугольной формы в живописном месте, в деревне Горшково (рядом пос. Котово) под дачное строительство (ЛПХ) с возможностью прописки. Электричество (15 кВт) по границе, стоимость подключения 500 руб., газ в 700 м. Удобный подъезд с Новорижского шоссе, рядом коттеджные поселки и в непосредственной близости от участка комплекс Истра Кантри Клуб, который имеет собственную отличную инфраструктуру: полноценный комплекс предприятий торговли, сервиса и развлечений, в 700 метрах лесной массив. Цена: 3,1 млн руб.

+7(926) 203-67-42
Собственник



НОВОРИЖСКОЕ Ш., 65 КМ ОТ МКАД, «НОРДФИЛД»

Дом, 250 м² на участке 15 сот в строящемся охр. поселке. 3 спальни, кухня-гостиная с выходом на веранду, 3 с/у, гардеробная, хоз блок. Спортивные и детские площадки, лыжная база. Пруд. Коммуникации центральные. Цена от застройщика

+7(495) 980-20-10
www.nordfield.ru



НОВОРИЖСКОЕ Ш., 80 КМ ОТ МКАД, П. ДОМ ОТДЫХА «ЛУЖКИ»

п. Дом отдыха Лужки, 11 Га, в аренде на 49 лет, под строительство базы отдыха. Берег Рузского водохранилища длиной 500 м. На участке сосновый лес, асфальтированная дорога до участка. Газ и свет по границе. Цена 15 млн руб.

+7(929) 621-54-63
3-7-11@mail.ru



НОВОРИЖСКОЕ Ш., 80 КМ ОТ МКАД, Д. ВОЛКОВО

д. Волково, 7 Га, аренда 49 лет (вся оплачена), под строительство базы. Отдельный берег Озернинского водохранилища 1 км, рядом лес. Оформлен пляж, берег, причал, паркинг на 200 а/м, вдоль ББК. ТВ свет/газ. Цена 60 млн руб.

+7(929) 621-54-63
3-7-11@mail.ru



НОВОРИЖСКОЕ Ш., 80 КМ ОТ МКАД, Д. БАБИНО

д. Бабино, 6,5 Га, аренда 49 лет, под строительство базы отдыха. Первая линия Озернинского водохранилища, береговая линия 350 м, с 3-х сторон сосновый лес, дорога грунт, заезд с ББК. Свет, газ - 1 км. Цена 8 млн руб.

+7(929) 621-54-63
3-7-11@mail.ru



**ПОДОЛЬСКИЙ Р-ОН., 35 КМ ОТ МКАД,
П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1**

В охраняемом коттеджном поселке продается 3-уровневый кирпичный дом 400 м². Оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы, 2 балкона, в цоколе находятся сауна. Спортивный зал, с/у, котельная, постирочная. На 1-м этаже: кухня, каминный зал, с/у, гардеробная. На 2-м этаже: 5 комнат, 2 с/у, евроремонт, теплые полы, все коммуникации центральные, участок 14 соток, гараж на 2 а/м, беседка, ландшафтный дизайн, автоматические ворота. В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер. В собственности более 3-х лет, готовы к сделке.
Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06
Собственник



**РУБЛЁВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 21 КМ ОТ МКАД,
П. «ЛИПКИ» ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Дом 520 м², 16,8 сот, (гостиная с камином, столовая, кухня с выходом во двор, кабинет, 5 спален, мансарда, баня, джакузи, спортзал, гараж на 2 м/м. Ландшафтный дизайн. Круглосуточная охр. В поселке теннисные корты и детская площадка.

+7(495) 980-20-10



**РЯЗАНСКОЕ Ш., 65 КМ ОТ МКАД,
«ЗАПОВЕДНЫЙ БОР»**

Коттедж пл. 200 м² на берегу р. Нерская. Участок 13 сот, все коммуникации, газ. Рядом комплекс «Конобеево». Возможен заезд с 3-х шоссе (Ново-рязанское, Егоревское, и дорога через Жуковский и Раменское). Цена: от 10,8 млн руб.

+7(925) 480-52-59
sergeimartynov@gmail.com



**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 19 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЧУЛПАНОВО»**

Новый коттедж 300 м² «под ключ» на участке 10 сот. в охраняемом КП. Все коммуникации, камин, парковка, гараж с автом. воротами, капитальный забор. Рядом лес, озеро, рыбалка. Возможен заезд с 3-х шоссе (М2, М4, Варшавское).

+7(926) 791-46-40
www.хороший-коттедж.рф



**СКОЛКОВСКОЕ Ш., 3 КМ ОТ МКАД
ПРОДАЖА ЭКСКЛЮЗИВНОГО УЧАСТКА**

Земли поселений (ИЖС) 11 соток, 1-я линия вид на гольф-поле и запад Москвы. Идеальный подъезд без пробок, асфальт.
Цена: \$550 000 (19 800 000 руб.)
Собственник

+7(965) 815-26-69



**ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «ЦЕРНСКОЕ»**

Дом 220 м² на участке 13 сот. в уютном поселке премиум класса. Поселок в окружении леса со всеми коммуникациями и развитой инфраструктурой. Рядом лесное озеро с песчаным пляжем.
Цена: 6 300 000 руб.

+7(495) 545-32-28
www.abvdacha.ru



АНАПА. ЗЕМЛЯ НА ПРОДАЖУ

Продается участок земли 15 Га от собственника. Участок правильной прямоугольной формы со статусом ЖС (жилищное строительство) для строительства жилых объектов. Возможно строительство многоквартирных домов, таунхаусов или коттеджей. Предложение состоит из трёх участков площадью от 4 до 6 Га, и могут быть проданы по частям. Участок примыкает к населённому пункту Нижняя Гостиная и входит в его состав. Расстояние до г. Анапы 8км, до п. Витязево — 2км.
Документы по запросу.
Цена: 47 000/сотка, возможен торг.

+7(925) 424-15-94
Собственник



**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД
ЖК «ADMIRAL WATERHOUSE»**

Апартаменты бизнес-класса на берегу Клязьминского водохр. Вид на воду (окна от пола). свои пляжи, бассейны, яхт-клуб, охрана, паркинг. Центральное кондиционирование, немецкие лифты. ФЗ-214. ГК 2013. Цена: от 5 млн руб.

www.admiral-house.ru
+7 (495) 227-72-71
Отдел продаж Застройщика
ООО «Адмирал Бич Отель»



**Г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, МКР. «ЦЕНТР-2»,
НОСОВИХИНСКОЕ Ш., 10 КМ ОТ МКАД**

Мкр. «Центр-2» – это крупный микрорайон в г. Железнодорожный, состоящий из 6 кварталов (68 жилых домов) с объектами инфраструктуры (8 школ на 5500 мест, 11 детских садов на 1425 мест, объекты социально-бытового и культурного назначения). Первые четыре дома уже заселены. Удобная транспортная доступность, это еще один плюс для будущих жителей Мкр. «Центр-2», до Москвы можно добраться не только на автотранспорте, но и на электричке от Курского вокзала (30 мин.). Рядом с жилым микрорайоном расположен Ольгинский лесопарк. Квартиры от 3,1 млн руб. Рассрочка.

+7(495) 651-95-55
+7(916) 090-63-18
www.mgcn.pф



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 5 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ДУБРОВКА» В НОВОЙ МОСКВЕ**

Новостройки находятся на закрытой территории 54 Га, на 5 км Калужского шоссе. 10 мин от м. Теплый стан. Сохранена природная зона в 6 Га, есть мини-зоопарк и все необходимые для жизни объекты инфраструктуры.

+7(495) 720-93-93
www.dubrovka.info

жилой комплекс
ДУБРОВКА



**Г. КРАСНОГОРСК, «КРАСНОГОРЬЕ DELUXE»,
ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 2 КМ ОТ МКАД**

Таунхаусы в Мкр. «Красногорье DeLuxe» расположены в живописном месте, на берегу Москвы реки. Развитая инфраструктура района включает в себя, горнолыжный спуск с всевозможным снежным покрытием, детские сады, школы. В шаговой доступности расположены магазины, всевозможные предприятия бытового обслуживания и фитнес-клуб. Любимым местом отдыха будущих жильцов будет пешеходная набережная вдоль Москвы реки, работы по благоустройству которой, подходят к концу. Трехуровневые таунхаусы с гаражами. Цена: от 14 млн руб., площадью от 200 м² Рассрочка. Ипотека. Также, в продаже нежилые помещения свободного назначения от 100 м²

+7(495) 651-95-55
+7(916) 090-63-18
www.mgcn.pф



**НАХАБИНО, НОВАЯ ЛЕСНАЯ, 7
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Продается уютная 2-комнатная квартира общей площадью 65,7 м². Кухня 13 м². Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Пластиковые окна выходят на две стороны. Высококачественный ремонт. Полностью меблированная. Экологически чистый район. Живописное место: с одной стороны дома озеро, с другой лес. Во дворе оборудованная детская площадка. Развитая инфраструктура: магазины, д/сад, школа, поликлиника, сбербанк, бассейн, боулинг, пиццерия, школа.

Благоустроенный двор. Облагороженная придомовая территория, ухоженный подъезд. Наличие стоянки, домофон. Дом находится в 14 км от МКАД. Удобный выезд на Волоколамское и скоростное Новорижское шоссе. Продает собственник. Добропорядочные соседи. В шаговой доступности ж/д станция «Нахабино». Станции метро «Тушинская», «Дмитровская», «Войковская», «Митино» находятся в 25 минутах езды на маршрутном такси или автобусе. Цена: 6 млн руб.

Виктория
+7 (926) 302-31-22



**НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ,
2 КМ ОТ МКАД, ЖК «БЕЛЫЕ РОСЫ»**

«Белые росы» - новый жилой комплекс семейно-го бизнес - класса в Кузьминском парке, в 100 м от метро. Отличная экология, безопасность и комфорт – в подарок всем, кто решит здесь поселиться. Проект включает в себя возведение 7 монолитных домов и объектов инфраструктуры: детский сад, подземный паркинг с зарядкой для электромобилей, ТРЦ с ресторанами, салоном красоты и супермаркетом. Все объекты находятся на охраняемой огороженной территории с детской и спортивно - оздоровительной площадками. На прилегающей к жилому комплексу части леса предусмотрены прогулочные зоны для комфортного отдыха жителей. 214 ФЗ, ипотека.
Цена: от 4,2 млн руб.

+7(495) 2-550-222
www.belaros.ru



**Г. ОДИНЦОВО, МОЛОДЕЖНАЯ, 19,
ОСОБНЯК НА ПРОДАЖУ**

4-ур. особняк 1200 м², меблир. Участок 42 сотки. 1 эт: прихожая, гардеробная, с/у, спальня, кухня, зал с камином. 2-эт: 3 спальни, кабинет. 3 эт: 2 спальни. Цоколь: гараж на 2 м/м. Спа-комплекс. Подходит как для офиса, так и для проживания.

Madison Estate
+7(495) 980-20-10



**ПЯТНИЦКОЕ Ш.,
ТАУНХАУСЫ «БЕЛЫЙ ГОРОД».**

Лучшее предложение 2014 года! Таунхаусы в загородном поселке «Белый город». 10 км от м. Митино. От 118 м², 3 этажа, гараж, от 1 сотки. Дет/сад, школа. Охрана, магазины, банк, фитнес. Ипотека. Рассрочка. Цена: от 5,4 млн руб.

+7(495) 268-04-48



**ЧЕХОВ, ВИШНЕВЫЙ БУЛЬВАР, 7,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-х комн. квартира с мебелью и техникой. Первоклассная отделка, совмещенный с/у, уютная кухня. Состояние: заходи и живи. В шаговой доступности школа, садик, магазины, авто- и железнодорожный вокзал. Цена 4,9 млн руб.

РУБЦОВА ОЛЬГА
+7(968) 708-19-14

**ХИМКИ, УЛ. ЮНАТОВ, 2 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ПРАВЫЙ БЕРЕГ»**

ЖК расположен в городе Химки на берегу канала им. Москвы. Собственная набережная, выход к воде, пляж, зоны отдыха, охраняемая территория с видеонаблюдением, двухуровневый подземный паркинг с прямым доступом из жилой

+7 (495) 215-00-20
www.p-bereg.ru

зоны на бесшумных лифтах, инновационная система «двор без машин», удобная транспортная доступность. Собственная инфраструктура. Презентабельные входные группы. Панорамное остекление.
Цена: от 4,2 млн руб.





ГЕРМАНИЯ. КЕЛЬН, КВАТИРА НА ПРОДАЖУ

4-комнатная квартира для большой семьи. Удачная планировка, 111 м², 2 лоджии, 6-й этаж. Прекрасный вид из окна на парк, 10 минут до центра Кёльна. Цена: €55 000

DEM GROUP GmbH
+7 (495) 767-64-52
www.demgroup.ru



ИСПАНИЯ. АПАРТАМЕНТЫ, КВАТИРЫ, БУНГАЛО, ДУПЛЕКС, ВИЛЛЫ

На курортах Испании, песчаные пляжи, термальные источники, 320 солн. дн. в году. Недвижимость от 1,7 млн руб. Возможна беспроцентная рассрочка, ипотека 4,5 %, скидки. Вид на жительство! Бесплатная ознакомительная поездка.

+7 (495) 755-95-59
+7 (905) 768-15-73
www.grupoterrasun.ru



ИСПАНИЯ. ВИЛЛЫ НА ПРОДАЖУ

Виллы неподалеку от моря со скидкой 50 %! Зеленая территория, бассейн. Исключительная возможность оформления вида на жительство. Бесплатная ознакомительная поездка. Цена: от €159 000 Ипотека от 4,5 %, рассрочка.

+7 (495) 755-95-59
+7 (905) 768-15-73
www.grupoterrasun.ru



КИПР. PAPHOS, APHRODITE GARDENS

Закрытый квартирный комплекс класса люкс, расположенный в районе Като Пафос. Большой выбор 1, 2 и 3-х спальных апартаментов и пентхаусов. Внутри дорогая отделка, мраморные полы с подогревом. Цена: от €330 000

+7(495) 974-14-53
www.Leptos-Estates.ru
sales@leptos-estates.ru



КИПР. PAPHOS, CORAL BAY VILLAS

Проект представлен 3,4 и 5 спальными виллами. Каждая вилла имеет индивидуальный плавательный бассейн, просторные веранды и террасы, откуда открывается панорамный вид на Средиземноморский берег. Цена: от €390 000

+7(495) 974-14-53
www.Leptos-Estates.ru
sales@leptos-estates.ru



КИПР. PAPHOS, VENUS GARDENS,

Объекты окружен цветущим садом, внутренние помещения спроектированы таким образом, чтобы обеспечить прекрасное естественное освещение и вентиляцию, каждый дом имеет большую веранду или террасу. Цена: от €300 000

+7(495) 974-14-53
www.Leptos-Estates.ru
sales@leptos-estates.ru



ФИНЛЯНДИЯ. КП «КНЯЖЕСКИЙ» ПРОДАЖА ДОМОВ И УЧАСТКОВ

Коттеджный поселок Княжеский – это традиционный уклад европейской загородной жизни и современные технологии, это городской комфорт города и магическая природа в сказочном уголке Финляндии.

Живописное место рядом с развитой инфраструктурой города Юва. Удобный круглогодичный подъезд к участку.

Поселок подключен к городским коммуникациям и входит в городскую систему коммунального хозяйства: он обеспечен электроэнергией, есть система водопровода и канализации, сбора и утилизации мусора, а также телефонная связь, интернет и телевидение. Поселок возводит строительная компания Visilla Oy.

Участки находятся непосредственно на берегу

живописного озера. При этом участки расположены таким образом, что соседние дома либо не видны вовсе, либо лишь проглядывают за деревьями.

Вас ждет удивительное сочетание уединенности (дикая природа, мало людей) и городского комфорта, который обеспечивает развитая инфраструктура.

Вы будете жить без забора и охраны, при этом совершенно не опасаясь за собственную безопасность, безопасность Вашей семьи и сохранность имущества. Отличная возможность сдавать жилье в аренду во время Вашего отсутствия!

Осталось 4 участка в продаже!

Цена на участки от €19900/участок.

+358405797927

www.visilla.com

kapanen@visilla.com



Квартиры

в строящихся и сданных домах

группа компаний
ПЖИ[®]



ЖК «Львовский»
военная ипотека



ЖК «Жемчужина»
военная ипотека



ЖК «Бородино»
эксклюзивное предложение



ЖК «Южный»
квартиры со свидетельством

ипотека
от ведущих
банков

 **СБЕРБАНК**
Всегда рядом

 **ВТБ24**

 **ГАЗПРОМБАНК**


Связь Банк

звонок бесплатный по России:

8 (800) 555-601-7

www.pgi.su





(495) 223-89-00
WWW.2238900.RU



Проектная декларация на сайте 2238900.ru. Уступка прав требования по договору долевого участия ЗАО "Жилинвест"