

118

ФЕВРАЛЬ
2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

ТРУД ДЕВЕЛОПЕРА- ЗАЧЕТНЫЙ ТРУД!

стр. 24



ЗИМНЯЯ Сказка



Двухуровневые
квартиры.
Оригинальный
интерьер парадных.
Камины, лифт



Потолки до 7,5 м.
Панорамное
остекление.
Террасы с видом
на природу



Волшебный
парковый ансамбль
в альпийском
стиле. Лес, река и
набережная

Квартиры от 3,6 млн. руб.

«Сказка» — уникальный жилой комплекс
бизнес-класса в 17 км от МКАД
по Новорижскому шоссе.



+7 (495) 988 44 22 / skazka.ndv.ru





с. 54

ШЕСТЬ СОТОК: ИЗ ПРОШЛОГО В БУДУЩЕЕ

ДН

6 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок

16 Чего изволите-с, господа миллионеры?

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное

24 Пока жареный петух не клонет

Тенденции

34 Стоящие особняком

*Всезнайка*44 Первым делом — самолеты,
ну а денежки — потом

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Обзор

54 Шесть соток: из прошлого в будущее

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Путешествие

64 Победить Голландию:

только с наличными в кармане

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

73 Объекты недвижимости на продажу



Братья Уилбур и Орвилл Райт, которые осуществили первый управляемый полет человека в 1903 году, вряд ли представляли, каких успехов достигнет воздушное сообщение. Ежедневно в мире совершается более 110 тыс. коммерческих рейсов, а современные аэропорты напоминают мини-города, размеры которых впечатляют даже бывалых путешественников.

Читайте на стр. 44



ПАВЛИНО
новоград



Квартиры с отделкой в 3-х км от метро «Некрасовка» (2018 г.)

- Широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- Рядом Ольгинский и Павлинский лесопарки
- Собственная благоустроенная лесопарковая зона для отдыха и спорта
- Развитая инфраструктура мкр. Павлино (г. Балашиха)

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.novogradpavlino.ru/docs>



17 ЛЕТ НАДЕЖНОСТИ

(495) 937 76 55
☎ ***7655**

WWW.GK-MIC.RU

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

123007, Москва,
2-й Хорошевский пр., 7, корп. 1
+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 Ласкова
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

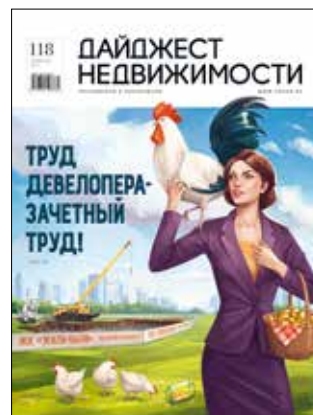
Кристина Пузиначиоте
kristina@d-n.ru

Координатор рекламного отдела

Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела

Александра Соркина
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор

Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов: ДН, Fotobank.ru, Aleksei Golovanov, Andrii Lutsyk, M.V. Photography, Nataliya Nazarova, Natalya Okorokova, Pavel L Photo and Video / Shutterstock.com, REPA, Urban Awards, Villagio Estate, www.shutterstock.com, «А101 Девелопмент», Ассоциации развития стального строительства, Группы ПСН, ЖК «Сказка», концерна «Крост», компании «Лидер Инвест», «Московского бизнес-клуба».

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 65 000 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.



Уникальный

МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ
ДЕТСКИЙ ЦЕНТР РАЗВИТИЯ

KIDS
GALAXY

Мы приглашаем Вас в Кидс Гэлакси – многопрофильный центр творческого и интеллектуального развития детей, **настоящий семейный клуб**, который помогает ребенку стать всесторонне развитой и гармоничной личностью

★ РАЗВИТИЕ И ПОЗНАНИЕ

- Комплексные развивающие занятия для детей от 1 года
- Интенсивная программа подготовки к школе
- ТРИЗ (теория решения изобретательских задач)



★ ТВОРЧЕСТВО

- Игра на музыкальных инструментах (ударная установка, электрогитара)
- Студия детского рисунка

★ ФИЗИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ

- ЗУМБА
- Фитнес для детей (от 3-х лет)



★ ТЕАТРАЛЬНАЯ СТУДИЯ

- Хореография (классическая, балльные танцы, брейк-данс, хип-хоп)
- Вокал
- Актерское мастерство



★ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И КОНСУЛЬТАЦИИ

- Психолог
- Логопед-дефектолог
- Кинезиолог



★ А ТАК ЖЕ:

- Студия профессиональной звукозаписи
- Проведение праздников и Дней рождений



+7 (495) 960 00 44
+7 (916) 387 30 00



Москва, 2-й Сыромятнический пер.,
д. 10 (м. Курская)

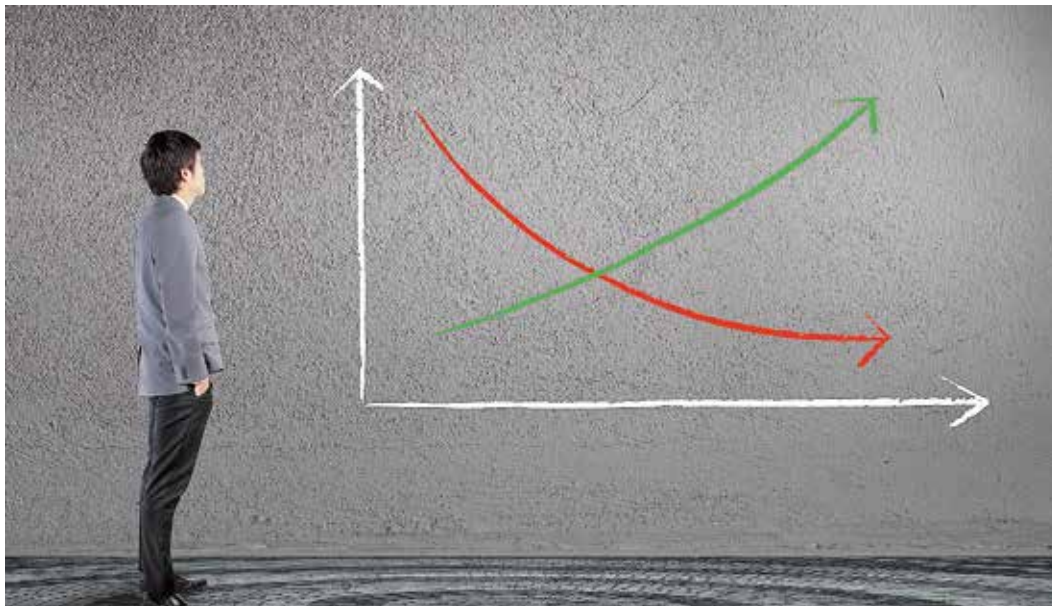


info@kidsgalaxyclub.ru



kidsgalaxyclub.ru





МЫ ХОТИМ ВСЕМ РЕКОРДАМ...

Объем инвестиций в недвижимость России в 2016 году вырос более чем в 2,5 раза. Если в 2015-м он, по данным S. A. Ricci, составлял \$2,6 млрд, то по итогам 2016 года равняется около \$6,9 млрд. Рекордным годом по объему инвестиций был 2013 год, когда инвестиции в недвижимость России достигли \$9 млрд, что на 25% превышает показатели прошлого года. Однако, если учесть снижение курса доллара практически вдвое, уместно говорить о рекордной инвестиционной активности в 2016 году.



ЭЛИТНЫЙ НЕЛИКВИД

По данным компании Villagio Estate, больше половины элитных поселков на первичном загородном рынке не смогли продать ни одного объекта в 2016 году. Общий объем неликвида в сегменте первичного жилья оценивается почти в 30%, или 350 тыс. м². Отметим, что в целом сегмент элитного загородного рынка включает 67 поселков и около 2,4 тыс. объектов.



КИТАЙ НА ВЫСОТЕ

Прошедший год поставил абсолютный рекорд по числу введенных в эксплуатацию небоскребов, говорится в аналитическом отчете международного Совета по высотным зданиям и городской среде (CTBUH). Согласно статистике, в 2016 году на планете возвели 128 зданий выше 200 м. Этот результат на 14 небоскребов превосходит показатели предыдущего рекорда, установленного в 2015 году, — в тот момент на Земле построили 114 небоскребов. Две трети всех высотных зданий, появившихся в прошлом году, построили в Китае — 84. С огромным отставанием второе место заняли Соединенные Штаты Америки, где за весь 2016 год ввели в эксплуатацию семь высоток. В Южной Корее за это время построили шесть небоскребов, в Индонезии — пять, на Филиппинах и в Катаре — по четыре.

\$3,1

млрд

составила сумма покупки объектов коммерческой недвижимости по итогам 2016 года в России

\$759

млн

равняется объем сделок по покупке объектов торговой недвижимости по итогам 2016 года в России

\$184

млн

достиг объем сделок по покупке объектов складской недвижимости по итогам 2016 года в России

\$434

млн

составил объем сделок по покупке объектов гостиничной недвижимости по итогам 2016 года в России

12,5

млн руб. —

таков средний чек покупки квартир на первичном рынке Москвы по итогам 2016 года

4,8

млрд руб.

стоит самый дорогой дом в России, расположенный в подмосковном поселке «Сколково»

СТАЛЬНАЯ УВЕРЕННОСТЬ

В декабре прошлого года в «Крокус-Сити» открылся океанариум, соединенный с ТРЦ «Вегас» 55-метровым подземным переходом. Строительство океанариума заняло менее двух лет с учетом полной отделки и пуско-наладочных работ, при этом монтаж несущих конструкций был выполнен менее чем за восемь месяцев.

Несмотря на стесненные условия (всего в 15 м от фундамента здания проходят тоннели Арбатско-Покровской ветки метрополитена), инженерам и конструкторам проекта удалось найти оптимальные технические решения, прежде всего благодаря использованию стальных конструкций в качестве несущего каркаса здания. Помимо традиционных стальных конструкций в проекте применены современные сталежелезобетонные конструктивные решения — для фундамента, стен аквариумов и технических емкостей под пресную и соленую



воду. Отдельного внимания заслуживает конструкция козырька главного входа: он имеет вылет 12 м и косую несимметричную форму. Разработка и реализация современных конструктивных решений океанариума стали возможны благодаря развитию нормативно-технической

базы в РФ, в том числе проекту свода правил (СП) «Конструкции сталежелезобетонные. Правила проектирования», работу над которым ведет АРСС и члены ассоциации. В настоящее время разработанный свод правил утвержден Минстроем РФ и вступит в силу через шесть месяцев.

ФИНАНСОВЫЙ
ФОРУМ
ПО НЕДВИЖИМОСТИ
2017

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ
ЖАРКИЕ ДИСКУССИИ
ТОЛЬКО РУКОВОДИТЕЛИ

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ!
ПОДРОБНОСТИ НА САЙТЕ

 **Repa**

ОРГАНИЗАТОР



Москомстройинвест
www.invest.mos.ru

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЁР

1 МАРТА 2017

МЕСТО - SWISSOTEL КРАСНЫЕ ХОЛМЫ
FORUM-FINANCE.RU

3D-ПРОГУЛКА ПО СВОЕЙ БУДУЩЕЙ КВАРТИРЕ



Девелопер проекта — Группа ПСН — презентовал интерактивную 3D-комнату в офисе продаж жилого микрорайона «Домашний». Теперь каждый желающий в режиме реального времени может выбрать подходящую квартиру.

Жилой микрорайон «Домашний» стал первым в Москве проектом комфорткласса, где девелопер применил технологию виртуальной реальности. 3D-визуализация была разработана для однокомнатной, двухкомнатной и трехкомнатной квартир. Специально для нового приложения было смоделировано более 10 планировочных решений. Новая технология позволяет покупателям рассмотреть свою будущую квартиру в полной

комплектации с мебелью и дизайном. Из окон 3D-квартир можно увидеть свой будущий двор. В планах Группы ПСН — разработать виды из окон, позволяющие оценить великолепные видовые характеристики на Москву-реку и парковую зону.

Как отмечает президент Группы ПСН Максим Гасиев, «внедрение виртуальных платформ, таких, как 3D-визуализация, предоставляет покупателю возможность увидеть сегодня результат, который его ожидает в будущем. Уже в первый месяц работы мы наблюдаем повышенный интерес к данному продукту со стороны потенциальных клиентов». Микрорайон «Домашний» будет построен на Донецкой улице на берегу Москвы-реки и дополнит развитую

инфраструктуру района Марьино новыми социальными и рекреационными объектами. В том числе школами, детским садом, парками, прогулочными зонами, вело- и беговыми дорожками. Центральная парковая аллея микрорайона пройдет через весь проект и выйдет к набережной Москвы-реки и парку 850-летия Москвы. Строительство микрорайона ведется с опережением заявленного графика на 10 этажей и составляет в среднем четыре этажа в месяц. Первая очередь микрорайона будет построена в I квартале 2018 года. По данным Росреестра, на сегодняшний день «Домашний» входит в топ-10 самых продаваемых проектов в своем классе. Уже реализовано более 50% квартир первой очереди.

«НЕВСКИЙ» — РОМАНТИКА МОРСКОГО ГОРОДА НА СЕВЕРЕ МОСКВЫ

Стартовали продажи квартир в новых корпусах уникального жилого комплекса «Невский», возводимого концерном «КРОСТ» в пешей доступности от метро «Водный стадион». Проект отличается нестандартным архитектурным решением и интерьерами от дизайнера с мировым именем — Эвана Маршалла, благодаря которому входные группы и лифтовые холлы первой очереди строительства превратились в каюту и палубу роскошной суперяхты. Британский архитектор вновь воплотит свои новаторские идеи в работе над новыми корпусами. На начальном этапе

строительства стоимость 1 м² в 3-м и 4-м корпусах составляет 200 тыс. руб.

На территории комплекса есть все необходимое для качественной жизни современного горожанина: для маленьких — площадки для активных игр, для взрослых — зоны для отдыха и занятий спортом. Для владельцев автомобилей предусмотрен двухуровневый подземный паркинг.

Кроме того, планируется создание «кремлевской» аллеи с 30 уникальными голубыми елями. Также на площадке будут высажены молодые вязы и липы. Создаваемый зеленый островок дополнит благоустроенный по инициативе концерна «КРОСТ» Головинский канал.



'17

ВЫПУСК №2, МАРТ 2017 ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ



КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВЫЕ РУБРИКИ!

NEW

- Новостройки
Москвы и МО
- Загородная
недвижимость
- Курортная
недвижимость
- Зарубежная
недвижимость
- Компании
- Персоны
- Справочная
информация

ПОДРОБНОСТИ:
+7 (495) 983-10-64
WWW.KEK.RU

УДОВОЛЬСТВИЕ ДЛЯ ЖУРНАЛИСТОВ



15 декабря — в шестой раз и впервые при поддержке Минстроя России — состоялась торжественная церемония награждения победителей самой престижной премии для журналистов, пишущих о недвижимости, — JOY-2016 (Journalist of the Year).

Премия создана специально для журналистов, пишущих о недвижимости. А жюри, в которое входят яркие представители ведущих девелоперских компаний и деловых СМИ, призвано инспирировать профильных журналистов выйти на новый уровень мастерства. Другая миссия — продвижение региональных СМИ.

Можно ответственно заявить, что с этими задачами JOY-2016 справилась.

Уникальность премии заключается также в том, что журналисты, специалисты по связям с общественностью и работники пресс-служб оценивают друг друга. В конкурсе приняли участие 400 работ, которые сначала прошли отбор жюри, состоящего из 64 экспертов деловых изданий, а потом получили оценку от 15 журналистов и экспертов общего профиля.

ПОЗДРАВЛЯЕМ ПОБЕДИТЕЛЕЙ:

«Аналитический материал» — Илья Китов, Арендатор.ру, «Великое переселение госкомпаний»

«Репортаж» — Юлия Шишалова, Archspeech, «Образовательный портал, или Внимание на ворота»

«Журналистское расследование» — Иван Голунов, РБК, «Кому принадлежит уличная торговля в Москве»

«Интервью» — Алексей Тарханов, «Коммерсант. Власть», «ВДНХ — архитектурный заповедник, но при этом не музей»

«Авторская колонка» — Сергей Непомнящий, газета Glavred.Today, «Пиратские кукурузы»

«Полезные советы» — Надежда Канунникова, журнал «Новостройки», серия в формате инфографики «ДДУ или ЖСК: какой договор выгоднее для покупателя»

«Специоминиация года. Архиважно» — Марина Хрусталева, журнал «Проект Россия», «Арт-конверсия в масштабах страны»

PR-специалистом года названа Алла Руденко из группы компаний BECAR

«Пресс-служба года» — «Метриум Групп»

Среди СМИ победителями стали:

«Профильное издание года» — «Строительная газета»

«Региональное издание года» — «Мегаполис. Профи» (Екатеринбург)

«Интернет-портал года» и «Информационное агентство года» — «РИА Недвижимость»

«Ежедневное деловое издание» — ИД «Коммерсант»

И гвоздь программы: «Журналист года» — Игнат Бушухин, «РБК Недвижимость»

РЕРА благодарит за поддержку Минстрой России и партнеров премии: «Главстрой Девелопмент», «Хайтек Девелопмент», «Баркли», ГК «Гранель», «Терракультур».

ЛУЧШАЯ ПЕСНЯ ПРО ДЕВЕЛОПМЕНТ

23 ноября в столице прогремело незабываемое шоу — торжественная церемония награждения лучших объектов жилой недвижимости России Urban Awards — 2016. Самое ожидаемое событие в отрасли собрало в культурно-развлекательном центре «Арбат» около 400 гостей — всех главных действующих лиц современного рынка недвижимости. Премия Urban Awards — 2016 проходила при официальной поддержке компании «Главстрой Девелопмент».

Церемония награждения прошла в стиле диско — главного музыкального направления второй половины XX века. Именно в тот период, на рубеже 80–90-х годов в России родился свободный рынок недвижимости.

В самом начале церемонии ведущие пригласили на сцену организаторов премии Urban Awards — 2016: руководителя премии Ольгу Хасанову, генерального директора компании «Главстрой Девелопмент» Ивана Богатова и Елену Копаневу, партнера фирмы PwC, бессменного аудитора Urban Awards, контролирующего каждый этап выбора победителей. Завершив официальную часть, ведущий Александр Анатольевич призвал всех насладиться «яркими ритмами ваших побед». Но главным шоу вечера стал номер звезд рынка недвижимости, исполнивших песню «Это девелопмент!».

Выступлению звезд рынка недвижимости предшествовало вручение Гран-при премии Urban Awards — 2016. По итогам закрытого голосования гостей церемонии персоной года был признан Сергей Гордеев (ГК ПИК), риелтором года — «Метриум Групп», а девелопером года стала ГК ПИК.



ПОБЕДИТЕЛИ URBAN AWARDS — 2016:

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса
Жилой комплекс «Видный город», Urban Group

Жилой комплекс года комфорт-класса
Квартал «Краски жизни» в составе миниполиса «Радужный», девелоперская компания «Сити-XXI век»

Жилой комплекс года бизнес-класса
Жилой комплекс «Олимпийская Ривьера Новогорск», «Химки Групп»

МОСКВА

Лучший комплекс апартментов комфорт-класса
Квартал «Березовая аллея», «Бест-Новострой», застройщик «Д-Инвест»

Лучший комплекс апартментов бизнес-класса
Комплекс апартментов ONLY, АО «Бизнес Парк — Фили»

Лучший комплекс апартментов элит-класса
Комплекс апартментов «Резиденция Тверская», «Ковакс»

Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса
Квартал «LIFE-Ботанический сад», «Пионер»

Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса
Жилой квартал «Достояние», «Галс-Девелопмент»

Жилой комплекс года комфорт-класса
«Дом на Нагатинской», «Лидер Инвест»

Жилой комплекс года бизнес-класса
Жилой квартал «Наследие», «Галс-Девелопмент»

Жилой комплекс года премиум-класса
Barkli Residence, ЗАО «Баркли».

Недвижимость XXI века: из прошлого в будущее

1 декабря в особняке Смирнова прошла XVII аналитическая бизнес-конференция «Недвижимость XXI века: вчера, сегодня, завтра!», организованная «Московским бизнес-клубом». 120 топ-менеджеров встретились и обсудили итоги года рынка недвижимости, поделились цифрами по объемам продаж, новыми технологиями продвижения и рекламы, новостями по законодательству и налогам, сформировали стратегию и прогнозы на 2017 год. Мероприятие прошло в новом формате мини-выступлений и прямого диалога между участниками, сессии вопросов-ответов. Модератором конференции выступила Анна Маркина, генеральный директор «Московского бизнес-клуба».



Первую секцию конференции «Бестселлер: кто и как делает продажи на рынке недвижимости?» открыл аналитик Олег Репченко, руководитель аналитического центра IRN.ru. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «Бест-Новострой», назвала 10 основных тенденций рынка недвижимости 2016 года. Екатерина Батынкова, директор департамента продаж «Галс-Девелопмент», отметила, что их компания идет на рекорд — по сравнению с прошлым годом количество сделок по продаже жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» увеличилось на 56%. Марина Мальцева, заместитель директора розничных продаж Группы ПСН, сообщила, что сегодня на одном объекте их компания продает в среднем 70–80 квартир в месяц. Рост продаж напрямую зависит

от работы менеджера с клиентом, поэтому наличие первоклассных бизнес-тренеров в штате помогает постоянно развивать и мотивировать sales-менеджеров.

«Вряд ли кто-то из застройщиков будет продавать ниже себестоимости. Если в Москве продукты достаточно маржинальные, в Подмосковье с учетом конкуренции с Москвой доходность падает, и у застройщика есть определенный ценовой предел», — считает Виталий Разуваев, коммерческий директор «Сити-XXI век». Демпинг чреват срывом сроков и снижением качества продукта, застройщики со сложившейся репутацией не могут себе этого позволить. Дмитрий Земсков, коммерческий директор «Главстрой Девелопмент», уточняет, что начиная с июля у многих участников рынка новостроек

появилась уверенность и второе полугодие 2016 года показало устойчивый рост продаж.

Дмитрий Котровский, партнер «Химки Групп», выступил с докладом «Кому выгодны ценовые войны?». Рекомендации Дмитрия участникам рынка: снижать долю кредитного ресурса; до последнего не поддаваться демпинговой лихорадке — она способна обрушить рынок; очень взвешенно подходить к расширению портфеля, проводить анализ рынка, спроса, изменений в психологии покупателей, конкурентной среды; вдумчиво подходить к битве рекламных бюджетов. Илья Михайленко, старший партнер «АСТ Страховой брокер», выступил с темой «Страхование в жилищном строительстве» и подробно рассказал о законодательных требованиях



и изменениях. Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора ЦНЭС, подробно остановился на оптимизации налогов на недвижимость. Александр Подусков, директор по девелопменту и развитию KR Properties, рассказал о развитии лофт-проектов в докладе «Фабрики XXI века».

Татьяна Ушкова, заместитель председателя правления «Абсолют Банка», выступила с темой «Изменение клиентских предпочтений в цифровую эру».

Александр Ошурко, управляющий партнер Praedium, и его доклад «Офисная недвижимость – 2016: ожидания vs реальность» представили множество прогнозов и аналитики. Олег Кельник, генеральный директор интерактивного агентства «Кельник», как профессионал

в digital-сфере показал новейшие технологии, стимулирующие продажи, повышающие заинтересованность потенциальных клиентов. Александр Жегулин, генеральный директор «Синан Инвест», подчеркнул выгоду приобретения недвижимости на Сардинии, где за цену новостройки бизнес-класса можно купить небольшую виллу и сдавать ее в аренду. Сергей Шумилов, руководитель практики «Земля. Недвижимость. Строительство» компании «Инфралекс», сделал доклад на тему «Новый закон о регистрации недвижимости: что учесть в работе». Виталий Шалаев, генеральный директор Advisor Red Group, привел собственную статистику продаж, обратил внимание на маркетинг и то, к чему стоит присмотреться.

«Сегодня креатив в сфере продвижения объектов недвижимости активно развивается. Но он не всегда является продающим. Поэтому необходимо, чтобы в разработке креативных концепций участвовали не только талантливые творческие люди, но и аналитики, которые смогут направить художественное воплощение идеи в сторону решения задачи продаж», — посоветовал основатель специализированного рекламного агентства Integro Тимур Давыдов. Вечером благодаря свечам и эффектной подсветке особняк Смирнова облачился в вечерний наряд, чтобы достойно принять гостей новогоднего званого ужина. Конференсье вечера — известный шоумен, радио- и телеведущий Александр Пряников провел реконструкцию ужина XIX века.

Russian Realty
русская недвижимость

**БАЗА
НЕДВИЖИМОСТИ**

АНАЛИТИКА

КОНСУЛЬТАЦИИ

НОВОСТИ

800 000
предложений
объектов
недвижимости



WWW.RUSSIANREALTY.RU



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АВТОР:
Ольга Петрова

ЧЕГО ИЗВОЛИТЕ-С, ГОСПОДА МИЛЛИОНЕРЫ?



ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОДРАЗУМЕВАЕТ НЕ ТОЛЬКО ОТЛИЧНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ В ЦЕНТРЕ, ЛУЧШИЕ ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, АВТОРСКУЮ АРХИТЕКТУРУ И КАЧЕСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ. СЕГОДНЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОЕ ЛЮКСОВОЕ ЖИЛЬЕ ОБЯЗАНО ОБЛАДАТЬ И ВЫСОКОКЛАССНЫМ СЕРВИСОМ. ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ЛЮДИ ХОТЯТ НЕ ТОЛЬКО ВЛАДЕТЬ РОСКОШНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, НО И ПОЛЬЗОВАТЬСЯ КОМФОРТОМ, КОТОРЫЙ ДОСТУПЕН ТОЛЬКО В ПЯТИЗВЕЗДОЧНЫХ ОТЕЛЯХ.

Насколько распространено в Москве предложение этого формата и каков реальный спрос на элитные апартаменты с сервисным обслуживанием? На Западе подобная категория недвижимости существует десятилетиями. В деловых районах Нью-Йорка или Ла Дефанс в Париже вообще с трудом удастся найти что-то другое. Никаких квартир — только апартаменты, где предусмотрено все, что необходимо бизнесмену для жизни.

Речь идет о консьерж-службе, которая предоставляет разнообразный сервис: встречу гостей, прием заказов от курьера, заказ такси, покупку билетов на самолет, в театр, кино, доставку блюд из ресторанов, уборку, услуги прачечной или химчистки и даже выгул собаки. Любой вопрос решается одним звонком. При необходимости консьерж становится для гостя или собственника апартаментов личным помощником.





Зачастую услуги оказываются совместно с известными гостиничными брендами. Как поясняет управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин, современных богатых покупателей привлекает эксклюзивный сервис, который в состоянии обеспечить лишь профессиональный отельер. «Управляющая компания должна представлять, чем занимаются члены семьи клиента, каковы их предпочтения, и просчитывать все нюансы и мелочи. Например, какое вино оставить в холодильнике на ужин или в какой школе учатся дети. Как правило, обычной управляющей компании предоставить столь высокий уровень сервиса не под силу», — считает он.

Специалисты отмечают, что тип недвижимости с сервисным обслуживанием популярен во всем мире. «Это очень востребованный формат, — уверена генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова. — Практика, распространенная в Европе и США, постепенно проникает и на российский рынок элитной недвижимости. Для альтернативных гостиниц проектов сервисное обслуживание — must have, в противном случае покупатели будут выбирать другие объекты». Впрочем, подчеркивает

В деловых районах Нью-Йорка или Ла Дефанс в Париже никаких квартир — только апартаменты, где предусмотрено все, что необходимо бизнесмену для жизни

эксперт, о тренде говорить рано: «Это очень специфичная история со своей концепцией, местоположением, аудиторией. Скажем, сервисное обслуживание вряд ли подойдет проектам жилых комплексов, рассчитанных на семейных покупателей».

Специалисты сходятся во мнении, что этот формат подходит лишь определенному кругу состоятельных людей. Это жилье для «пиджаков» — бизнесменов с очень насыщенным графиком, которые часто переезжают, топ-менеджеров, экспатов, тех, кто хочет совмещать бизнес и работу, не тратя свое время на бытовые хлопоты. «Такая функция позволяет бизнесменам не думать о мелочах, не возить с собой в поездки «свиту»: высококлассный сервис можно получить на месте», — комментирует председатель совета директоров





Kalinka Group Екатерина Румянцева. Есть среди клиентов семьи, которые постоянно проживают за границей или за городом, но предпочитают иметь квартиру и в деловом московском районе.

В отличие от западных российский рынок недвижимости слишком молод — о создании такой категории жилья в Москве задумались недавно. По подсчетам департамента аналитики и консалтинга компании Point Estate, в 2008 году апартаменты и квартиры с сервисом были представлены только в 8% элитных новостроек. Теперь предложение существенно выросло — подобная категория жилья занимает 89% элитного сегмента. По оценкам экспертов, сервисное или гостиничное обслуживание запланировано не только в комплексах с апартаментами, но и в обычных домах.



Генеральный директор компании Wellhome Анастасия Могилатова напоминает, что раньше на столичном рынке все апартаменты с сервисом сдавались исключительно в аренду: «Основными игроками этого рынка по-прежнему остаются ГлавУпДК при МИД России, ОАО «ЦМТ», а также международные Rosinka International Group, Hines. А вот апартаменты на продажу с сервисом от международных гостиничных операторов вышли на московский рынок сравнительно недавно». По ее словам, комплекс «Звезды Арбата» (бывший «Новый Арбат, 32») под управлением международного гостиничного бренда Marriott стал первым комплексом с апартаментами на продажу и гостиничным сервисом.

Сейчас апартаменты в долгосрочную аренду с сервисными услугами сдаются в многофункциональных комплексах, среди них современные «Добрыня» и «Пять Прудов» и построенные в 1990-е «Парк Плейс Москоу» и «Донской Посад» от ГлавУпДК при МИД России, Garden Embassy в составе бизнес-центра «Ботанический, 5», гостиница «Международная-2» в составе «Центра международной торговли», многофункциональный комплекс «Ханой–Москва» и другие.



Комплексы элитных апартаментов в продаже на январь 2017 года

№	Название	Тип	Год ввода	Класс	Район/адрес	Кол-во, шт.	Площади в продаже, м²	Min цена 1 м², тыс. руб.	Max цена 1 м², тыс. руб.	Услуги	Управляющая компания
1	«ВТБ Арена Парк», корп. 2	МФК	I кв. 2017	бизнес	Аэропорт/ Ленинградский просп., вл. 36	56	90–222,3	498	941	все услуги отеля	Hyatt International
2	«Звезды Арбата»	МФК	2013	элит	Арбат/ул. Новый Арбат, 32	153	70,7–415,8	551,9	2200	все услуги отеля	Marriott
3	«Москва»	МФК	2014	элит	Тверской/ ул. Охотный Ряд, 2	н/д	80–300	2100	н/д	все услуги отеля	Four Seasons
4	«Резиденция Тверская»	комплекс апартаментов	III кв. 2017	премиум	Тверской/ 2-я Брестская ул., 6	170	26–160	450	1600	консьерж-сервис, доставка блюд из ресторана, уборка, прачечная	не определена
5	«ОКО»	МФК	2016	элит	Пресненский/ 1-й Красногвардейский пр., 21, стр. 1	583	65–298	472,3	650,9	room-service, круглосуточный консьерж-сервис	собственная УК девелопера
6	«Сады Пекина»	комплекс апартаментов	2016	премиум	Пресненский/ ул. Б. Садовая, 5, корп. 1, 2	330	60–171,5	415	678	room-service от УК	собственная УК девелопера

По данным Welhome Real Estate Consulting

В качестве недвижимости для долгосрочной аренды в мире наиболее распространены апартаменты — в Москве есть устаревшие и давно известные объекты «Орехово», «Царицыно», «Саяны», управляемые ОАО «Гостиничная компания», «Эридан» (ОАО «ЦМТ»), а также новый апарт-отель Y'ES, который возводит в Митине ГК «Пионер».

Приобрести апартаменты с гостиничным сервисом в собственность реально в комплексах «Звезды Арбата», «Резиденция Тверская», «Москва», «ВТБ Арена Парк», в башне «ОКО» в ММДЦ «Москва-Сити».

За сервис нужно платить. По словам Дмитрия Халина, согласно мировой статистике, апартаменты под брендом отелей реализуются в среднем примерно на 30% дороже, чем их аналоги, но без бренда. На этапе первичных продаж наличие сервиса от пятизвездочного оператора повышает цену апартаментов на 15%.

«Например, стоимость апартаментов в жилом комплексе «ВТБ Арена Парк» в корпусе с сервисом от Hyatt Regency Moscow в два-три раза выше, чем цена сопоставимого лота в другом корпусе, но без услуг, — рассказывает он. — Разница отчасти объясняется

MUST HAVE





ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Гражданство Евросоюза и его преимущества

- Владельцы паспортов ЕС имеют право **жить, учиться и работать** в Швейцарии, Великобритании, Германии, а также любой другой стране Евросоюза и Шенгенской зоны.
- Для получения гражданства ЕС через инвестиции в недвижимость компания-застройщик «Пафилия» предлагает большой выбор объектов отличного качества в Лимассоле и в Пафосе.
- Штатный юрист компании помогает собрать пакет документов и подает заявку на гражданство.
- Компания «Пафилия» гарантирует возврат инвестиций в случае отказа в гражданстве.
- Компания «Пафилия» получила 100%-ное одобрение всех заявок на гражданство для своих клиентов.

- Паспорт выдается инвестору, супруге, детям до 28 лет и родителям инвестора.
- Срок рассмотрения заявок на получение гражданства – **3-6 месяцев**.
- Требований к обязательному проживанию на Кипре инвестора и всех членов его семьи до и после получения гражданства нет.

Финансовые критерии

- Инвестиции в недвижимость от **€2 млн.**

Условия

- Для сохранения гражданства Кипра инвестор должен всегда иметь в собственности недвижимость стоимостью €500 тыс. Остальная недвижимость может быть продана по истечении 3 лет.
- Заявители не должны иметь судимости.

Обратитесь к нам за бесплатной консультацией!

Pafilia

Москва, Краснопресненская наб., 12, офис 1032

+7 (495) 258-19-70

www.pafilia.ru

www.minthishills.ru

www.eucitizenship.ru

Цена: от застройщика



тем, что в цену апартamentов с сервисом входит стоимость внутренней отделки».

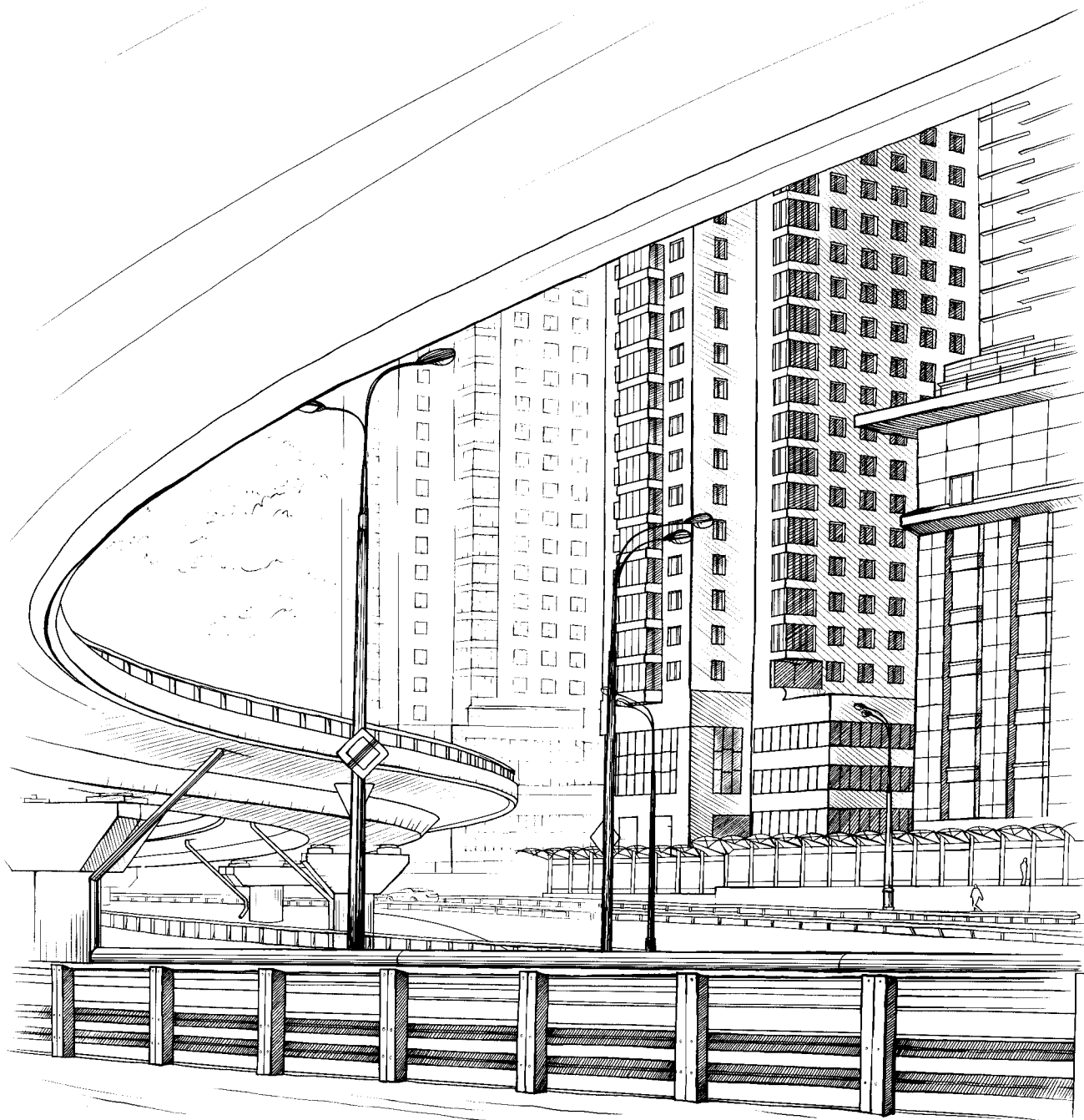
Ирина Могилатова говорит, что стоимость покупки в подобных комплексах средняя по рынку. «Апартamentы с гостиничным сервисом — конкурентное преимущество, не влияющее на ценообразование. Чем хорош сегодняшний рынок для покупателей? В условиях жесткой конкуренции девелоперы стараются, чтобы покупатели выбрали именно их продукт, они уделяют пристальное внимание концепциям, планировкам, фишкам. Именно этому мы обязаны появлению данного формата на российском рынке».

Но заплатить собственнику все-таки придется — уже после того, как он переедет в апартamentы. По статистике компании Point Estate, средний размер эксплуатационных платежей в комплексах с консьерж-службой составляет около 100–130 руб. за 1 м² в месяц,

В 2008 году апартamentы и квартиры с сервисом были представлены в 8% элитных новостроек. Теперь подобная категория жилья занимает 89% сегмента

с сервисом «консьерж+» — 180–200 руб./м² в месяц. В апартamentных комплексах с гостиничным сервисом этот показатель колеблется от 110 руб./м² в «Резиденции Тверская» до 140 руб./м² в комплексе «Звезды Арбата».

Тренды в сегменте элитной недвижимости свидетельствуют, что девелоперы вынуждены брать клиентов не только месторасположением и качеством строительства, но и первоклассным сервисом, который способен удовлетворить запросы самых искушенных покупателей. (АН)



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ПОКА ЖАРЕННЫЙ ПЕТУХ НЕ КЛЮНЕТ

АВТОР:
Екатерина Сахарова

ИЗМЕНЕНИЯ В ПУЛЕ ВЕДУЩИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ПАДЕНИЕ ПРОДАЖ, НОВЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ, СНОС НЕЗАКОННОГО САМОСТРОЯ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ УЛИЦ — «ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ВСПОМИНАЕТ, КАКИМ ВОЙДЕТ В ИСТОРИЮ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2016 ГОД.

Безусловно, главное событие прошедшего года — ГК ПИК приобрела группу компаний «Мортон», в результате сделки появился новый крупнейший застройщик страны. Сначала «Мортон» купил акционер ГК ПИК Сергей Гордеев. Сообщалось, что он сам будет развивать «Мортон» как новое направление бизнеса, но затем состоялась вторая сделка — поглощение одной компании другой и объединение всех проектов ГК «Мортон» под брендом ПИК. Совместная доля обновленной компании на рынке жилья достигнет, по разным оценкам, 15–20%.

Звучное название ГК ПИК стало поводом для различных каламбуров и ехидных заголовков. Наиболее справедливы два из них: «Мортон» ушел на пике и «Мортон» ушел в пикé. Действительно, застройщик успел уйти на максимально набранной высоте. У проектов компании была разная репутация: некоторые из них вызывали протесты, некоторые — молчаливое недовольство, некоторые оказались удачными. Важнее другое: «Мортон» достиг таких размеров, когда управлять им самостоятельно менеджмент компании был не в состоянии. Не исключено, что дальнейшее присутствие этого игрока на рынке в том виде, в котором он завершил свое существование, привело бы к повторению ситуации с «СУ-155», которая случилась годом ранее.

«Многие понимают, что сделка была продиктована не только интересами бизнеса, но и потенциальными проблемами дольщиков в ближайшей перспективе. Кому-то надо было спасти ситуацию. ПИК оказался сильнее — на него это и взвалили. Это событие имеет значение не столько для бизнеса, сколько для дольщиков, дай бог им так и не узнать, что могло бы произойти», — говорит партнер компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

Эксперт считает, что ПИК в обновленном виде сосредоточится на выполнении приоритетов, которые расставляют власти, — достаточно жесткий, четкий курс на стандартизацию



внутренней и внешней среды, выполнение программы «Жилище» и многие другие задачи, которые будут формулироваться не покупателями, а сверху.

«Думая о происходящем сейчас в девелоперском блоке, я четко осознал, что 2015–2016 годы — время, когда власти исполнили свои обещания. Нам обещали укрупнение, сокращение количества игроков — мы его получили. Нам обещали жесткие поправки в 214-ФЗ, эскроу-счета — мы их получили. Теперь каждая новая инициатива уже не словесная интервенция, а недалекое будущее», — поясняет свою позицию Дмитрий Котровский.

Разумеется, для рынка в целом сделка года значима. Но пока неизвестно, как именно будут развиваться события. С одной стороны, когда у одного девелопера 20% ассортимента новостроек, то есть он продает каждый пятый метр жилья, ему легко диктовать свои цены и повышать их. С другой стороны, гораздо выгоднее снизить цены — любое укрупнение позволяет урезать затраты на производство за счет масштаба. В условиях, когда платежеспособных покупателей все меньше, а строящихся

метров — все больше, это важнейший фактор в борьбе за покупателя.

Многие специалисты уверены, что минувший год был одним из самых неудачных в истории российского рынка недвижимости. На фоне растущего предложения было еще заметнее снижение платежеспособного спроса и количества сделок. Девелоперам и агентствам недвижимости приходилось придумывать необычные концепции продаж, различные маркетинговые акции, чтобы максимально оперативно реагировать на изменения спроса.

Например, в начале кризиса застройщики массово переориентировались на студии площадью 20–25 м², а теперь в некоторых проектах подобного формата слишком много — даже инвестиционные сделки не поглощают предложение полностью. А обычные покупатели, хоть и не имеют лишних денег, не всегда согласны приобретать каморку — застройщикам приходится снова менять квартирографию.

Участников рынка удивил график сделок, который отличался от привычного, обусловленного традиционной сезонностью. Прошлый год был не похож ни на один предыдущий — он



БАРБАРИС

СИТИ-КОМПЛЕКС

СТАРТ ПРОДАЖ!



Новый современный сити-комплекс в Бибирево



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС ПРОДАЖ
Россия, Москва
Космодамианская наб.,
д. 52, стр. 1Б

ОФИС ПРОДАЖ ГК «БАРБАРИС»
Россия, Москва,
ул. Бибиревская,
вл. 4



8 (495) 937 7655
8 (800) 500 7655
*7655 (бесплатный
короткий номер)

проектная декларация на сайте: www.gk-mic.ru/projects/barbaris/



Обычные покупатели, хоть и не имеют лишних денег, не всегда согласны приобретать каморку — застройщикам приходится снова менять квартирографию

состоял из всплесков спроса, которые никак не соотносились с сезонностью, и резких провалов. Причем это общерыночная тенденция. По меткому выражению Дмитрия Котровского, динамика спроса в кривых по каждому проекту была похожа на кардиограмму жениха перед свадьбой: «В одном месяце один продал больше и отобрал клиентов у соседа, потому-то активнее вложился в маркетинг. В следующий месяц сосед повторил тактику — продал больше, но и потратил на рекламу больше. В итоге в выигрыше рекламные агентства и владельцы рекламных щитов».

Немного сгладила неровную картину продаж программа госсубсидирования ипотеки,



но на 2017 год ее не продлили, и интересно, как рынок будет справляться без нее. По словам управляющего партнера «Метриум Групп» Марии Литинецкой, за последний год ипотеку чаще использовали для приобретения жилья в Москве. В 2016 году количество ипотечных сделок выросло примерно на две трети по сравнению с провальным в этом плане 2015 годом, но до показателей докризисных времен еще далеко.

Сегодня наибольшим спросом пользуются самые недорогие объекты на рынке стоимостью до 6 млн руб., что свидетельствует об уменьшении доходов, поэтому доступная ипотека очень важна для динамики продаж. Участники рынка рассчитывают на дальнейшее снижение



Снос незаконно возведенного самостроя определенно вошел в историю. Власти не готовы сохранять даже те объекты, к которым москвичи давно привыкли



ключевой ставки, которое позволит предлагать относительно низкие ставки по ипотеке и без помощи государства.

Сложнее всего в прошлом году пришлось подмосковным застройщикам, которые раньше оттягивали спрос из столицы благодаря привлекательным ценам. Но теперь они теряют покупателей, которые и в московских новостройках находят приемлемые предложения. По оценкам экспертов, Москва забрала у области не менее 30% спроса, при этом темпы строительства в Подмосковье не замедлились. Так что именно подмосковные застройщики окажутся под ударом в этом году. И если крупные участники рынка выстоят за счет

диверсификации рисков и больших бюджетов на рекламные кампании, мелким придется тяжело — череда банкротств продолжится.

Рынок коммерческой недвижимости запомнит 2016-й из-за «ночи длинных ковшей». Снос незаконно возведенного самостроя определенно вошел в историю. Власти продемонстрировали, что намерены сделать рынок более цивилизованным и не готовы сохранять даже те объекты, к которым москвичи давно привыкли и у которых годами назначали встречи — вроде торгового центра «Пирамида» на Тверской.

По данным компании Colliers International, в 2016 году в Москве было демонтировано



В поисках стабильного покупательского трафика многие арендаторы переместились в торговые комплексы. Повышение стоимости парковки в центре с декабря 2016 года только подстегнет этот процесс



211 построек, признанных московскими властями незаконными, в том числе торговые ряды у станций метро «Арбатская», «Кропоткинская», «Тверская», «Маяковская», «Улица 1905 года», «Таганская» и «Чистые пруды».

Большинство объектов — киоски, ларьки и магазины небольшой площади, которые не конкуренты торговым площадям на ключевых магистралях, подчеркивает директор департамента стрит-ритейла по России компании Colliers International Екатерина Подлесных.

Снос самостроя спровоцировал небольшое повышение спроса на точки для размещения магазинов импульсного спроса и недорогих заведений общепита в формате стрит-ритейл. Большая часть крупных сетевых арендаторов снесенных построек сформировала спрос на качественные площади в профессиональных торговых центрах.

Еще одно событие, которое затронуло рынок коммерческой недвижимости, — реконструкция центральных улиц города — основных торговых коридоров. Во время проведения работ из-за ограниченного пешеходного доступа ко многим магазинам обороты ритейлеров сократились.

«Падение пешеходного трафика и оборотов повлекло снижение ставок аренды. Так, на Тверской падение ставок равнялось 20–25%,

а доля вакантных площадей возросла до 10%. На фоне общего спада рынка это привело к закрытию некоторых магазинов модной индустрии», — комментирует директор отдела исследований рынка компании CBRE Олеся Дзюба.

Немаловажный фактор, который повлиял на рост вакантных площадей, — сокращение парковочных мест в центре города. В поисках стабильного покупательского трафика многие арендаторы переместились в торговые комплексы. Повышение стоимости парковки в центре с декабря 2016 года только подстегнет этот процесс.

В будущем реконструкция центральных улиц способна не только положительно повлиять на сегмент стрит-ритейла, но и изменить структуру арендаторов. Основные торговые коридоры утрачивают свое значение — это видно на примере Тверской.

По мнению Екатерины Подлесных, обновленные улицы будут востребованы арендаторами, которые ориентируются на пешеходный поток, — будут открываться магазины импульсного спроса и сувенирной продукции. Кроме того, пешеходные улицы привлекают заведения общественного питания — как сетевые, так и с индивидуальной концепцией. (АН)



«ГОЛЛАНДСКИЙ ДОМ» – ПОЭТИЧНАЯ АРХИТЕКТУРА В WELLTON PARK

«Голландский дом» – это яркое воплощение нового стиля и сердце знаменитого квартала Wellton Park, возводимого концерном «КРОСТ» в одном из самых быстроразвивающихся районов столицы – Хорошево-Мневники.

Вдохновением для создания квартала стали европейские города, в которых комфортно и удобно жить, отдыхать и учиться. Здесь впервые в России воплотилась в жизнь идея «двор без машин», где возник роскошный парк во дворе с разнообразной спортивной инфраструктурой, а для автолюбителей предусмотрен двухуровневый подземный паркинг, объединяющий два дома.

На территории Wellton Park создан образовательный кластер, куда входят детский сад, несколько общеобразовательных и творческих школ. Здесь строится инновационная школа – «Хорошкола»,

направленная на углубленное изучение естественных и физико-математических наук и занятия спортом, в том числе высокими единоборствами.

«Голландский дом» в составе Wellton Park – это два здания переменной этажности (19 и 21 этаж), построенные с использованием высококачественных материалов. Яркое архитектурное отличие проекта – скругленные углы и повторяющиеся элементы. Например, линии маленьких окошек подчеркнут традиционную голландскую школу и архитектуру. В каждой квартире будет девять таких окон.

Идея «Голландского дома» принадлежит известному архитектурному голландскому бюро Paul de Vroom Architecten BV. В 2016 году проект завоевал признание профессиональной аудитории и одержал победу в номинации «Архитектурное решение № 1» премии «Рекорды рынка недвижимости».

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Проект «Голландский дом» громко заявил о себе на рынке недвижимости, став ярким открытием 2016 года. Необычное архитектурное решение от Поля де Вроома, на мой взгляд, гармонично вписывается в оригинальную концепцию квартала Wellton Park. Здесь каждый дом имеет свой архитектурный «характер». Концерн «КРОСТ» покоряет своим трепетным отношением к организации жилой среды – жители наверняка оценят удобство прилегающей территории, внимание застройщика к социальной инфраструктуре и наличие всех важных элементов комфортной жизни в шаговой доступности.



**«Голландский дом»
в квартале Wellton Park**

**+7 (495) 795-0-888
www.krost.ru**

Цена: от застройщика

Москва, просп. Маршала Жукова, 43, корп. 12



«СКАНДИНАВИЯ» НА КАРТЕ НОВОЙ МОСКВЫ

В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ И 6,5 КМ ОТ МКАД ЮГО-ЗАПАДНЕЕ ЦЕНТРА СТОЛИЦЫ ВОЗВОДИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СКАНДИНАВИЯ». СКАНДИНАВСКИЕ ТРАДИЦИИ ДОМОСТРОЕНИЯ ВОДХНОВИЛИ АРХИТЕКТОРОВ НА СОЗДАНИЕ В ЛЕСНОЙ ЗОНЕ ПРОЕКТА В СТИЛИСТИКЕ СКАЗОЧНОЙ СЕВЕРНОЙ СТРАНЫ.

Новый жилой комплекс «Скандинавия» — место для уединенной жизни вдали от суеты мегаполиса. Густой лес и небольшие водоемы защищают жилой комплекс от городского шума и создают обособленное пространство для гармоничной жизни и спокойного отдыха в окружении природы.

ДЫШАТЬ ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ

Приятный сосед «Скандинавии» — Бутовский лесопарк с широколиственными, хвойными и даже фруктовыми деревьями. Жилой комплекс бережно встраивается в природную зону: десятки сохранных

многовековых дубов станут достопримечательностями жилого комплекса, а зеленый пешеходный бульвар, пруд на опушке и благоустроенные зоны с велосипедными дорожками у ручьев — любимыми местами отдыха жителей разных возрастов.

БЫСТРО ДОБИРАТЬСЯ В ЦЕНТР

Жить в лесу и максимально быстро добираться до центра столицы — преимущество населения «Скандинавии». За 15 мин автовладельцы смогут выехать на Варшавское, Киевское и Калужское шоссе. На общественном транспорте за 15 мин



Узнаваемая особенность скандинавского дома — большие окна. Такое решение обеспечивает квартиры естественным солнечным светом, а жителей «Скандинавии» — возможностью любоваться впечатляющими видами на лес, небольшие речки и благоустроенный пруд

можно доехать до станций метро «Теплый Стан», «Бунинская аллея» и «Саларьево». К 2019 году в 2 км от домов городские власти планируют открыть станцию метро «Столбово», до нее будет удобно добираться пешком или на велосипеде.

ЖИТЬ КРАСИВО

Долговечные монолитные дома переменной высоты (7–16 этажей) имеют простые и четкие формы. Привлекательный колорит зданиям придают современные фасадные стены из керамогранита, клинкерной плитки и кирпича. Узнаваемая особенность скандинавского дома — большие окна. Такое решение обеспечивает квартиры естественным солнечным светом, а жителей «Скандинавии» — возможностью любоваться впечатляющими видами на лес, небольшие речки и благоустроенный пруд.

РАДОВАТЬСЯ ЖИЗНИ

В «Скандинавии» интересно жить, учиться, заниматься спортом и весело отдыхать. Микрорайон возводится в уже сложившемся районе Новой Москвы, где уже построены детские сады и школа, работают магазины, банки и кафе. Для автолюбителей предусмотрены места в наземных и подземных паркингах. Дух Скандинавии воссоздает в жилом комплексе семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых в жилом комплексе построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки.

ВЫГОДНО РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

На старте продаж минимальная цена на квартиру в ЖК «Скандинавия»

составляет 1,99 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 75,8 тыс. руб. Приобрести квартиру в жилом комплексе «Скандинавия» можно в рассрочку или с использованием ипотечного кредита в крупнейших российских банках-партнерах. Продажа квартир ведется в соответствии с 214-ФЗ. ○



Город, где хочется жить!

+7 (495) 241-92-84
www.a101.ru



АВТОР:
Наталья Самарина

СТОЯЩИЕ ОСОБНЯКОМ



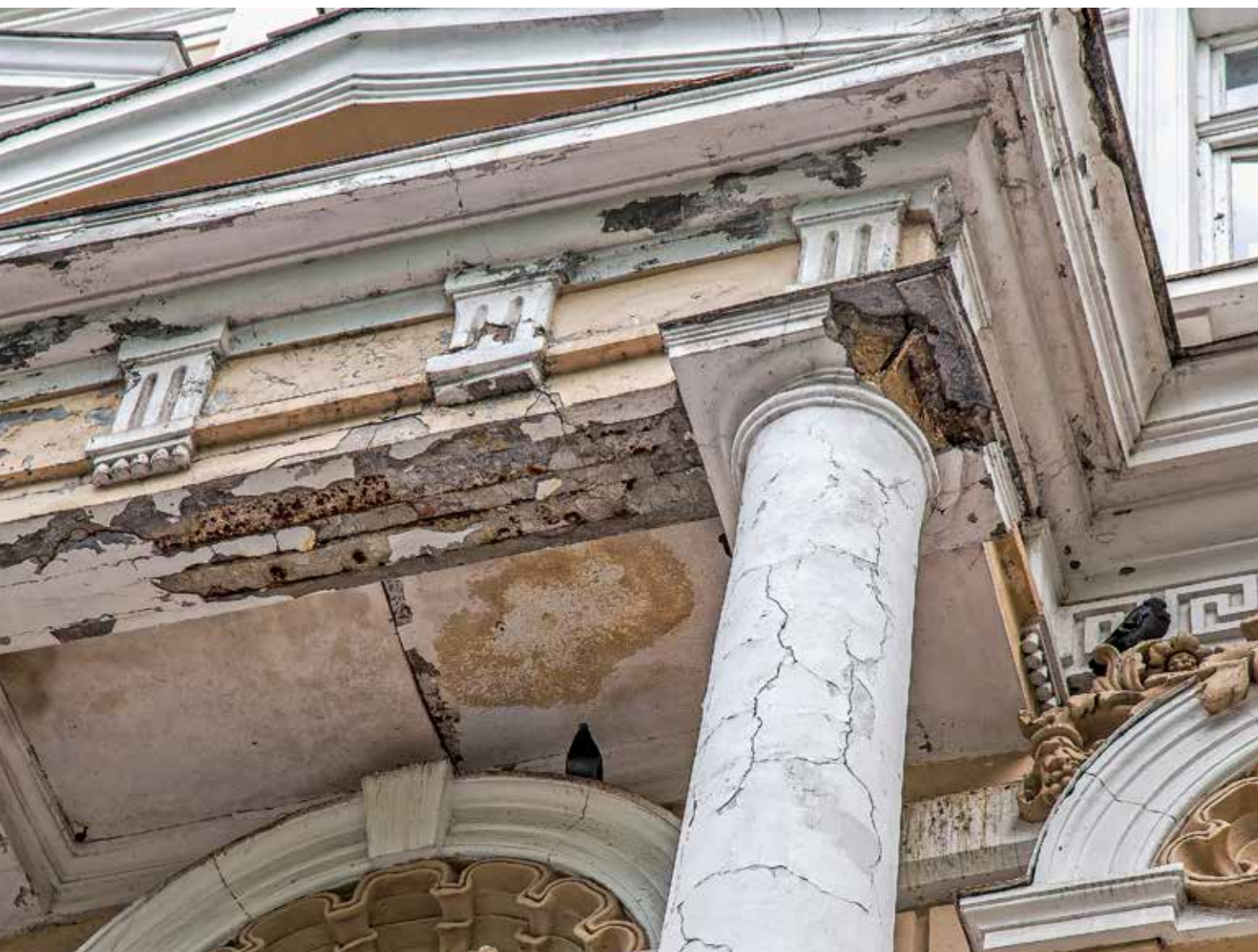
ЛЮБАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБОЙДЕТСЯ ИНВЕСТОРУ В ПОЛТОРА, А ТО И ДВА РАЗА ДОРОЖЕ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УВЕРЯЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ И АРХИТЕКТОРЫ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЭТОТ БИЗНЕС — ПЕРЕДЕЛКА СТАРЫХ ЗДАНИЙ ПОД НУЖДЫ КЛИЕНТОВ — ПРОДОЛЖАЕТ СУЩЕСТВОВАТЬ НЕ ТОЛЬКО ЗА РУБЕЖОМ, НО И В МОСКВЕ. И ДАЖЕ ПРИНОСИТ ЗАСТРОЙЩИКАМ ДОХОД.

Консультанты признают, что запросы инвесторов, связанные с реконструкцией исторических зданий, и до кризиса были нечастыми, а сейчас и вовсе редки. Особенно если речь идет об объектах под офисный центр или штаб-квартиру какой-либо компании. «Не припомню, сколько таких проектов в последнее время было реализовано, зато знаю людей, которые после изучения вопроса от этой затеи отказались», — поясняет замдиректора отдела стратегического консалтинга CBRE Марина Гордеева. — Затраты велики и труднопрогнозируемы, а доходность примерно такая же, как и в случае нового строительства, офис-особняк никакой «премии» инвестору скорее всего не принесет».

Обновленные исторические здания превращают в комплексы элитных апартаментов: на них в отличие от офисов девелопер может заработать (20–30%)

На офисном рынке Москвы предложений в аренду в особняках относительно немного, в основном их либо арендуют целиком, либо приобретают в собственность, коммерческие условия в значительной степени зависят от состояния здания. Ставки на особняки в пределах Садового кольца (они почти всегда предлагаются с отделкой) варьируются от 20 до 35 тыс. руб. за 1 м² в год. Для сравнения: площади без отделки в бизнес-центрах класса А в том же районе обойдутся в 18,5–30 тыс. руб. за 1 м² в год, с отделкой — от 23,5 до 44 тыс. руб. за 1 м² в год.

Один консультант на условиях анонимности рассказал о несостоявшейся сделке: к брокеру обратились представители медицинского центра — компания собиралась арендовать исторический особняк в центре города,



вложившись в его реновацию. Но, подсчитав примерные расходы, клиент в итоге занял этаж в расположенном рядом новом многофункциональном центре.

В Москве около 300 объектов культурного наследия, которым в той или иной степени нужны средства инвесторов. Права аренды некоторых из них периодически выставляются на торги, сообщили в Агентстве по управлению и использованию памятников истории и культуры. В столице действует программа «Аренда за 1 рубль»: на открытый аукцион выставляется право аренды исторических зданий, которые находятся в неудовлетворительном состоянии.

Потенциальному арендатору здание сдается действительно по льготной ставке (1 руб. в год за весь объект). Взамен он обязан вложиться в реставрацию и привести его

в надлежащий вид «в соответствии с охранным обязательством» (так сказано в постановлении правительства России № 966 от 11 сентября 2015 года). На это инвестору отводится не более семи лет, а в месячный срок после победы на аукционе он должен предоставить городу банковскую гарантию в размере как минимум 35% стоимости запланированных работ.

«Оценить состояние исторического объекта, особенно если это, к примеру, ветхое здание федерального значения, очень сложно. Для этого понадобится квалифицированный технический аудит», — комментирует директор отдела продаж компании Insignia Александра Голубева.

Но иногда уже в процессе реконструкции выясняются детали, которые меняют изначально просчитанную экономику. Допустим, под штукатуркой обнаружилась старинная



уникальная лепнина, которую необходимо бережно воссоздать. А правильная реставрация проводится долго и стоит дорого. Так, в конце октября 2016 года Тендерный комитет предложил инвесторам побороться на торгах за право реставрировать живописные произведения в центральном павильоне ВДНХ. Начальная стоимость работ — более 90 млн руб.



В историческом здании трудно сделать нужную девелоперу «квартирографию», утверждает архитектор Николай Ляшенко из «Цимайло, Ляшенко и партнеры». Чем меньше проектировщик хочет навредить объекту, тем больше платит за это инвестор. Для того чтобы установить инженерные коммуникации, проще и дешевле прорубить потолки и стены. Но правильнее (и дороже) так проложить трубы, чтобы они огибали все исторические конструкции. То же с паркингом: легче отвести под него подвал и часть первого этажа, но лучше здание «подвесить». Бережная реконструкция встанет девелоперу в полтора-два раза дороже нового строительства.

«Девелоперы не очень любят подобные проекты и выбирают такие объекты под реконструкцию, к которым не будет цепляться Департамент культурного наследия», — поясняет

Разнообразными проектами реконструкции способны похвастаться такие европейские столицы, как Лондон и Вена. Застройщик приобретает исторический объект, получает необходимые разрешения, сохраняет фасады, а внутри делает высококлассную отделку и меняет техническое оснащение



управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин.

Как правило, обновленные исторические здания превращают в комплексы элитных апартаментов: на них в отличие от офисов девелопер может заработать (20–30%). На элитном рынке есть покупатели, которые очень тепло относятся к переделанным историческим объектам, подчеркивает директор департамента консалтинга Knight Frank Ольга Широкова. Средняя цена 1 м² в этом сегменте, по данным Savills, составляет \$15 тыс.

Разнообразными проектами реконструкции способны похвастаться такие европейские столицы, как Лондон и Вена. Застройщик приобретает исторический объект, получает необходимые разрешения, сохраняет фасады, а внутри делает высококлассную отделку

и меняет техническое оснащение. В подобных жилых комплексах обычно есть консьерж, паркинг, охрана, иногда спа и тренажерный зал с бассейном.

Брокеры говорят, что реконструированные проекты крайне редко выходят на рынок: продается не так много исторических зданий, разрешение получить нелегко, не каждый девелопер за это возьмется. Но эти предложения очень интересуют состоятельных людей. Директор по зарубежной недвижимости компании Knight Frank Марина Кузьмина уверяет, что 50% запросов на Лондон, Вену и похожие направления приходится именно на здания «традиционного» стиля. Сумма сделок обычно выше, чем в среднем по рынку: например, для Вены — от €1,5–2 до 8 млн для Лондона — от £5 до 50 млн.



На офисном рынке Москвы предложений в аренду в особняках относительно немного, в основном их либо арендуют целиком, либо приобретают в собственность



«Покупатели ценят такие проекты: под историческими фасадами скрываются современные «начинка» и инфраструктура. Немаловажную роль играет и тот факт, что здания всегда очень удачно расположены, к тому же в них высокие потолки», — отмечает руководитель русского отдела Savills в Лондоне Нелли Труфан.

В британской столице исторические здания в отдельную категорию не выделяют. Лондон — город исторической застройки, его архитектурный ансамбль сложился лет 200–300 назад. Площадок под застройку с нуля очень мало, а в центре доступна только реконструкция исторических зданий. В качестве примеров полностью реализованных проектов брокеры приводят The Lancasters и Cornwall Terrace. Среди находящихся

в стадии реализации или готовящихся к выходу на рынок выделяют Mayfair Park Residences, 20 Grosvenor Square, King's Library, Belgravia Gate, Ten Trinity Square, Bakery Place.

«Элитный рынок Вены невелик, в центре города новое строительство практически

В столице действует программа «Аренда за 1 рубль»: на аукцион выставляется право аренды исторических зданий, находящихся в неудовлетворительном состоянии



нереально — только на месте зданий, не представляющих исторической и архитектурной ценности. Поэтому девелоперам остается перестройка бывших административных зданий в комплексы апартаментов», — рассказывает Ричард Буксбаум из Otto Immobilien (в ассоциации с Knight Frank).

В Вене городские власти очень строго относятся к любым изменениям облика зданий. Не так давно один клиент Knight Frank отказался от покупки здания под реконструкцию в 1-м округе (самый центр австрийской столицы), хотя предполагал переделать здание под жилые апартаменты и устроить торговую зону на первом этаже. По правилам нельзя нарушать историческую архитектуру здания — клиент не придумал, что делать с двумя очень большими залами, которые нельзя «поделить» на апартаменты разумной площади. Негде было устроить и паркинг.

Непростая история у проекта комплекса элитных апартаментов на месте бывшего Центрального телеграфа (AT Telegraphenamt). Это здание с высокими потолками (первый и последний этаж — по 7 м), инвестор, купивший объект у города, долго не знал, что с ними делать. В итоге решили последний этаж разделить на два уровня, а первый этаж отвести под офисно-торговые площади и помещение для консьержа. Всего в здании запланированы 39 апартаментов и паркинг на 60 машино-мест. Хотя агенты застройщика уверяют, что в Вене люди покупают жилье для себя, а не для своей машины. Девелопер намерен продавать апартаменты по цене от €12 тыс. за 1 м².

А вот один из удачных венских проектов реконструкции — дом-лечебница Das Hamerling. Историческое здание расположено в 8-м округе, на тихой улице рядом с одноименным парком Хамерлинг. В XIX веке здание занимал Королевский институт картографии, теперь это престижный жилой комплекс нового формата. Помимо опций вроде круглосуточного консьерж-сервиса и услуг швейцаров жильцам доступны спа-услуги и медицинский уход и патронаж для тех, кто в этом нуждается. В продаже остались лишь несколько пентхаусов с панорамными видами на парк и центр города, стоимость — около €4 млн. «Покупка квартиры в этом проекте может рассматриваться как инвестиция, поскольку аренда апартаментов с перечнем услуг такого качества в Вене весьма востребована», — уверена Марина Кузьмина. (АН)



ЖК «МАЯКОВСКИЙ» – ВО ВСЁМ НА ВЫСОТЕ!

Новый жилой комплекс бизнес-класса «Маяковский» от компании TEKTA GROUP расположен на северо-западе столицы, всего в 600 м от станции метро «Водный стадион». Район, выбранный девелопером для строительства, отличается не только развитой социальной и торговой инфраструктурой, но и нетипичным для столицы разнообразием парков, скверов и рекреационных зон. Буквально в 3 мин от дома находится каскад Головинских прудов с парком, лодочной станцией и местами для пикников. В радиусе 1 км от дома будущие новоселы найдут парки Покровское-Стрешнево и Дружбы, песчаный пляж Химкинского водохранилища. Однако удачным местоположением достоинства проекта не ограничиваются. На территории жилого комплекса предусмотрен собственный детский сад, а также фитнес-клуб с полноценным бассейном.

Выгодно отличают проект тщательно продуманные планировки квартир. Удобные площади и расположение больших панорамных окон, из которых открываются прекрасные виды на панораму города, позволят даже в одно- и двухкомнатных квартирах воплотить в реальность ваши давние мечты, например, сделать гардеробную, отдельный кабинет или большую игровую комнату для детей.

Подобрать вариант квартиры удобнее всего в офисе продаж TEKTA GROUP по адресу: Головинское ш., вл. 10. Макет жилого комплекса позволит наглядно представить, как будет выглядеть квартира, и поможет подобрать оптимальный вид из окна. Приобрести квартиру можно в рассрочку на срок до окончания строительства или по ипотеке от одного из 15 банков-партнеров. Кредитный договор оформляется в офисе продаж без посещения банка.

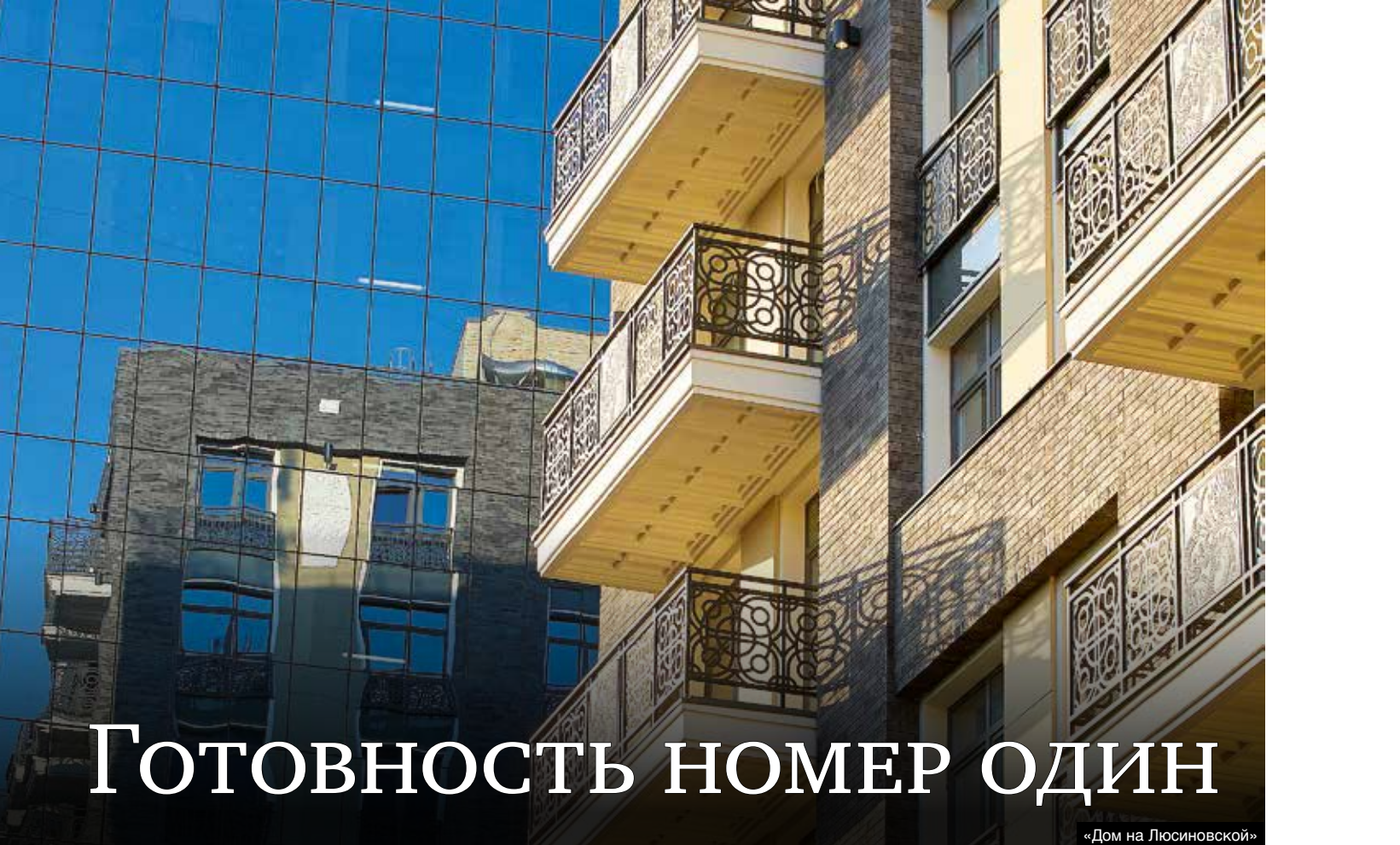


TEKTA GROUP

**ЖК «Маяковский»
г. Москва,
Головинское шоссе, вл. 10**

**+7 (495) 256-02-94
www.tekta.com**

Цена: от застройщика



ГОТОВНОСТЬ НОМЕР ОДИН

«Дом на Люсиновской»

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ НОВОСТРОЙКАХ ВСЕГДА ПОЛЬЗОВАЛИСЬ И БУДУТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ СПРОСОМ. К ЧИСЛУ НЕОСПОРИМЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ ТАКОЙ ПОКУПКИ МОЖНО ОТНЕСТИ ОТСУТСТВИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ОЖИДАНИЯ НОВОСЕЛЬЯ, МОМЕНТАЛЬНОЕ ПОЛУЧЕНИЕ КЛЮЧЕЙ И ГЛАВНОЕ – ОЩУЩЕНИЕ ВЛАДЕНИЯ СВОИМ ЖИЛЬЕМ СРАЗУ ПОСЛЕ ПОКУПКИ.

Как правило, и для семейного, и для индивидуального проживания важно наличие всей необходимой инфраструктуры. Понимая это требование потенциальных покупателей, девелоперская компания «Лидер Инвест» возводит свои жилые комплексы в районах Москвы с уже сформированной инфраструктурной составляющей. В четырех проектах компании, возведенных в ЦАО и ЮАО, уже сегодня можно приобрести квартиры с ключами – причем на специальных условиях, которые позволят сэкономить при покупке до 10%.

В Центральном округе «Лидер Инвест» предлагает к продаже два комплекса бизнес-класса. Один из них – «Дом на Рогожском Валу» в легендарном Таганском районе, воспетом многими

художниками и поэтами. Здесь удивительным образом сочетаются богатая история и все составляющие современного образа жизни: уютные кафе и рестораны, магазины и торговые центры, учреждения образования и здравоохранения. Транспортную доступность обеспечивают Садовое кольцо, ТТК, шоссе Энтузиастов, Нижегородская, Таганская и Абельмановская улицы, а также две станции метро – «Римская» и «Площадь Ильича».

Архитектурная концепция «Дома на Рогожском Валу» выдержана в неоклассическом стиле. Два 13-этажных корпуса с большими площадями остекления украшены изысканными коваными элементами, а цветное решение в виде градиента придает зданиям легкость. На сегодняшний день в этом комплексе

остались в продаже одно- и двухкомнатные квартиры площадью 51,7–71,8 м².

В другом известном районе, Замоскворечье, всего в 3 км от Кремля, к продаже представлены апартаменты в комплексе бизнес-класса «Дом на Люсиновской». В шаговой доступности расположены две станции метро – «Серпуховская» и «Добрынинская», а также есть все необходимое для жизни в мегаполисе: детские сады и школы, небольшие магазинчики и гипермаркеты, кафе и рестораны. К району примыкают парк Горького и Нескучный сад.

В «Доме на Люсиновской» реализована идея создания гармоничной и безопасной жилой среды: из вестибюля дома жители попадают не на оживленную улицу, а в уютный дворик. Здание отвечает самым высоким стандартам безопасности и инженерии, консьерж-сервис возьмет на себя любые бытовые хлопоты, подземный двухуровневый паркинг избавит от проблем с парковкой. Здесь еще можно успеть приобрести последние апартаменты площадью 56,2 м².



«Дома на Рогожском Валу»



«Дом на Нагатинской»



«Дом на Самаринской»

Ярким акцентом жилой застройки Даниловского района ЮАО с его зелеными тихими дворами и жемчужинами архитектуры является «Дом на Самаринской».

Жилой комплекс бизнес-класса, возведенный компанией «Лидер Инвест» за рекордные полтора года, привлекает внимание смелым авангардным дизайном фасадов, который при этом гармонично сочетается с окружающей застройкой и близлежащим кварталом в стиле конструктивизма.

Сегодня в этом 12-этажном доме реализованы почти все квартиры, за исключением двух «однушек» площадью 44,4–44,6 м². Высоких темпов продаж данного проекта удалось достичь благодаря многим факторам. В их числе — оснащение проекта высокотехнологичными инженерными системами, удобные планировки с просторной кухней, удачное расположение всего в 100 м от станции метро «Тулская» и многочисленные объекты инфраструктуры в шаговой доступности: школы и дошкольные учреждения, детско-юношеская школа олимпийского резерва, медицинские

учреждения и фитнес-клубы, бутики и салоны красоты, супермаркеты известных сетей и торгово-развлекательные центры с современными многозальными кинотеатрами.

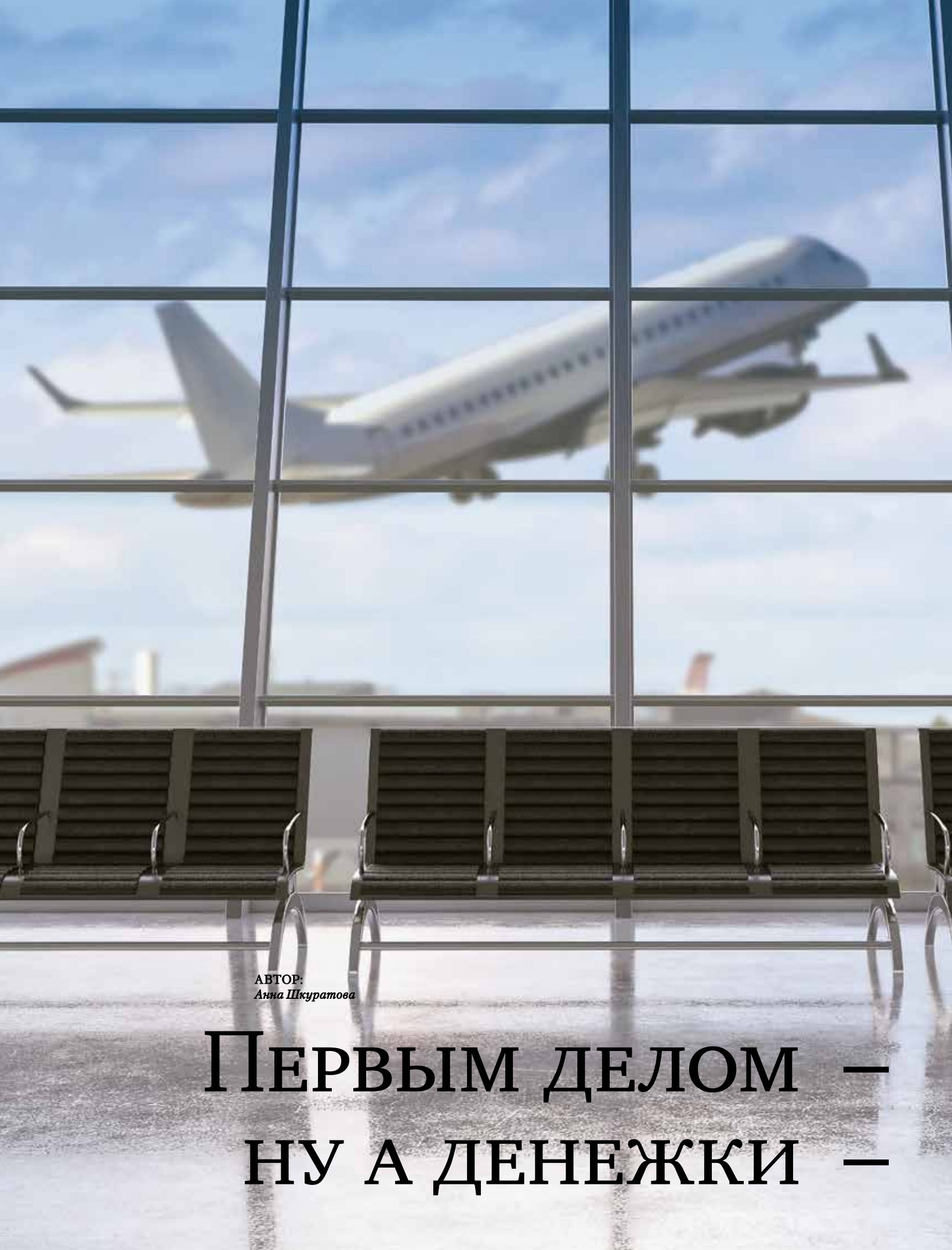
Еще один полностью готовый проект по этому направлению — **«Дом на Нагатинской», который в 2016 году стал победителем премии Urban Awards как лучший жилой комплекс комфорт-класса.** Архитектурный ансамбль из двух корпусов переменной этажности, объединенных пешеходной галереей, привлекает внимание дизайн-проектом в стиле минимализма и эффектными фасадами шоколадного и белого цветов с терракотовыми вставками. Он соответствует самым актуальным тенденциям градостроения, обеспечивая жителям все условия для комфортной жизни — от оснащения дома передовыми инженерными системами до продуманной внутренней инфраструктуры. На первых этажах предусмотрен современный детский сад с отдельным входом, на территории закрытого двора оборудованы детские и спортивные площадки, установлены тренажеры.

Жилой комплекс удачно интегрирован в сформированную городскую среду района Нагатино-Садовники, окруженного парками и скверами, включая парк-музей «Коломенское». При этом дорога в центр Москвы займет не более 15 мин — рядом располагаются ТТК, проспект Андропова и Варшавское шоссе, а также станция метро «Нагатинская». Возможность стать жителем одного из лучших столичных проектов и приобрести здесь одно-, двух- или трехкомнатную квартиру (от 41 до 100,9 м²) еще есть, но стоит поторопиться! ☐



**ЛИДЕР
ИНВЕСТ**

8 (800) 234-99-88
www.l-invest.ru



АВТОР:
Анна Шкуратова

ПЕРВЫМ ДЕЛОМ — НУ А ДЕНЕЖКИ —

БРАТЬЯ УИЛБУР И ОРВИЛЛ РАЙТ, КОТОРЫЕ ОСУЩЕСТВИЛИ ПЕРВЫЙ УПРАВЛЯЕМЫЙ ПОЛЕТ ЧЕЛОВЕКА В 1903 ГОДУ, ВРЯД ЛИ ПРЕДСТАВЛЯЛИ, КАКИХ УСПЕХОВ ДОСТИГНЕТ ВОЗДУШНОЕ СООБЩЕНИЕ. ЕЖЕДНЕВНО В МИРЕ СОВЕРШАЕТСЯ БОЛЕЕ 110 ТЫС. КОММЕРЧЕСКИХ РЕЙСОВ, А СОВРЕМЕННЫЕ АЭРОПОРТЫ НАПОМИНАЮТ МИНИ-ГОРОДА, РАЗМЕРЫ КОТОРЫХ ВПЕЧАТЛЯЮТ ДАЖЕ БЫВАЛЫХ ПУТЕШЕСТВЕННИКОВ.

Одним из первых гражданских аэропортов в мире стал Кенигсберг-Девау, который открылся в 1919 году. Именно здесь в 1922 году приземлились самолеты первой международной авиалинии СССР, следующие по маршруту Москва–Рига–Кенигсберг. С 1928 года было налажено авиасообщение с Ленинградом. А в 1930 году в Девау прибыл знаменитый дирижабль «Граф Цеппелин», годом ранее совершивший кругосветный перелет.

После Второй мировой войны Девау утратил статус городского аэропорта, уступив место новой воздушной гавани — Калининград–Храброво. С тех пор Девау остается базой местного аэроклуба ДОСААФ. В будущем на его территории хотят создать музей авиации.

Старейшим из действующих считается аэропорт в Гамбурге. В настоящее время он входит в пятерку самых загруженных аэропортов Германии

Старейшим из действующих до сих пор считается аэропорт имени Гельмута Шмидта в Гамбурге. Открытый в 1911 году, он долгое время использовался в военных целях. Только в 1955 году «Люфтганза» запустила первые пассажирские перевозки в Гамбург, стремясь разгрузить аэропорт Франкфурта. В настоящее время гамбургский аэропорт с пассажирооборотом около 12,9 млн человек в год входит в пятерку самых загруженных аэропортов Германии.

Для сравнения: пассажирооборот в самом загруженном аэропорте мира — Хартсфилд-Джексон в США — достигает 96 млн человек в год. По этому показателю не слишком

САМОЛЕТЫ, ПОТОМ



известный аэропорт в американском городе Атланта обошел лондонский Хитроу (73 млн человек) и парижский Шарль-де-Голль (63 млн человек).

Хартсфилд-Джексон обслуживает преимущественно внутренние рейсы, прежде всего между северными и южными штатами страны. Ежедневно аэропорт, в котором работают 55 тыс. сотрудников, принимает 250 тыс. путешественников. Каждый час — около 100 вылетов. Американский гигант занимает 2 тыс. га. На площади, отведенной под сервисные зоны (кафе, магазины, пункты обмена валюты и т. д.), уместилось бы три стадиона «Лужники».

До 2005 года пальма первенства принадлежала другому американскому аэропорту — О'Хара в Чикаго. Он был построен в 1943 году как завод-производитель американских военно-транспортных самолетов Douglas C-54. Здесь же базировался 803-й специальный склад ВВС, на котором хранились редкие или экспериментальные самолеты, в том числе и захваченные у противников. Контракт с Douglas завершился в 1945 году. К тому времени главный чикагский аэропорт Мидуэй перестал

Терминал аэропорта Пекина Шоуду напоминает огромного дракона. Крыша здания представляет собой сетку из металлических конструкций и окон

справляться с нагрузкой. И власти Чикаго решили сделать О'Хара первым аэропортом города.

Коммерческие пассажирские рейсы были запущены в 1955 году. В 1962 году, когда был окончательно переведен трафик из Мидуэй, О'Хара превратился в самый загруженный аэропорт мира, перевезя за год 10 млн пассажиров. Потом пассажирооборот удвоился, а к концу 1990-х достиг 70 млн человек. Пик загрузки был зафиксирован в 1994 году — ежедневно совершалась 1 тыс. рейсов. Сейчас пассажирооборот в О'Хара составляет чуть менее 70 млн человек в год.

Второе место по загруженности занимает международный аэропорт Шоуду в Китае — сюда прилетают и отсюда улетают свыше 86 млн человек ежегодно. За 60 лет

НЕДВИЖИМОСТЬ 2017

ОТ ЛИДЕРОВ

16 – 19 МАРТА

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10

Четверг - Суббота 11:00 - 19:00
Воскресенье 11:00 - 17:00



ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Приглашение действительно на 2 лица. Дает право бесплатного входа в ЦДХ во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО **20%**
НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

БОЛЕЕ **200** ЗАСТРОЙЩИКОВ,
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ

КВАРТИРЫ ДО **1,3** МЛН. РУБ.

40 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ
ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах



#недвижимостьотлидеров
www.exporealty.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ФОРУМА



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР



ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ»



КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР



ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«ЦЕНТР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ»



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»



ПАРТНЕР ФЕСТИВАЛЯ
НЕДВИЖИМОСТИ



СПЕЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



Вся недвижимость Москвы и Московской области



существования пекинская воздушная гавань реконструировалась трижды, последний раз — к Олимпиаде-2008. К этому времени построили Терминал 3, который постоянно попадает в рейтинги самых красивых аэропортов мира.

Терминал протяженностью 2 км напоминает огромного дракона, притаившегося у летного поля. Крыша здания представляет сложную сетку из металлических конструкций и окон, причудливо пропускающих дневной свет. В оформлении терминала использованы традиционные китайские декоративные элементы. В зале ожидания создан зимний сад, повторяющий стиль императорских садов. В здании есть подземный сад в туннеле, который видят только пассажиры аэровокзала.

Сейчас в Пекине возводится еще один аэропорт — Дасин, который обещает принимать не менее 100 млн человек ежегодно. Проект нового аэровокзала был придуман французским архитектурным бюро ADP Ingénierie и студией британского архитектора ныне покойной Захи Хадид, которые выиграли тендер в октябре 2014 года. Открытие первой очереди комплекса в форме феникса намечено на 2019 год. К этому моменту предполагаемый

ежегодный пассажиропоток достигнет 45 млн, к 2025 году — 72 млн. В полную силу аэропорт заработает к 2040 году.

Замыкает тройку лидеров по объему пассажиропотока лондонский аэропорт Хитроу, ежегодно пропускающий 73 млн человек. В Хитроу обслуживается более 90 авиакомпаний, которые связывают Лондон со 170 аэропортами по всему миру. Более 89% трафика занимают зарубежные рейсы. Наиболее загруженное направление — Лондон–Нью-Йорк.

В лондонском аэропорту есть священники разных религий и конфессий. В каждом терминале оборудована молитвенная комната, в подземном бункере работает часовня Святого Георгия, в которой регулярно проходят службы.

Ни один рейтинг выдающихся построек не обходится без амбициозного Дубая. Здесь строят крупнейший аэропорт Аль-Мактум, названный в честь правящей семьи эмирата. Первая очередь аэропорта открылась в 2010 году, завершение намечено на 2025 год. Прогнозируемый пассажирооборот — не менее 160 млн человек в год.

К 2025 году площадь инфраструктуры аэропорта достигнет 140 км² (например, княжество

Второе место по загруженности занимает аэропорт Шоуду в Китае — сюда прилетают и отсюда улетают свыше 86 млн человек ежегодно. Его Терминал 3 постоянно попадает в рейтинги самых красивых аэропортов мира



Лихтенштейн занимает площадь 160 км²). Впрочем, общая площадь воздушной гавани в Дубае уступает площади международного аэропорта Король Фахд в Саудовской Аравии. Самый большой аэропорт в мире расположен в 25 км от города Дамам и 400 км от столицы Эр-Рияд. Его площадь превышает 750 км², что почти равно размерам соседнего Бахрейна (765 км²) или половине Санкт-Петербурга (1,4 тыс. км²).

Аэропорт состоит из шестиуровневого терминала, один из этажей которого отведен под обслуживание королевской семьи, и двух взлетно-посадочных полос. Тут есть мечеть, способная вместить до 2 тыс. человек, и автостоянки на 4 тыс. автомобилей. Ежегодно аэропорт-гигант принимает всего 4 млн человек. Низкая загруженность объясняется плохой транспортной доступностью. Многие пассажиры предпочитают аэропорт в Бахрейне.

Самой скромной и одной из самых опасных воздушных гаваней считается аэропорт Принцессы Юлианы на карибском острове Сен-Мартен. Остров (87 км²) является самым маленьким обитаемым островом. Длина взлетно-посадочной полосы составляет 2,3 км. Этого едва достаточно для больших лайнеров. Торец

Торец взлетно-посадочной полосы аэропорта Принцессы Юлианы на острове Сен-Мартен выходит прямо на морской берег, вплотную к пляжу Махо





взлетно-посадочной полосы выходит прямо на морской берег, вплотную к популярному у туристов пляжу Махо. Самолеты при заходе на посадку пролетают в 10–20 м над головами отдыхающих. Впрочем, многие приезжают на остров именно ради этого зрелища.

Самый высокогорный аэропорт — Даочэнь Ядин в китайской провинции Сычуань. Аэропорт возвели за два года, он открылся в 2013 году на высоте 4,4 км над уровнем моря. До этого звание рекордсмена принадлежало Куамдо Бамдо в Тибете, который уступает нынешнему рекордсмену всего 77 м. Строительство Даочэнь Ядин обошлось в \$255 млн.

Самый низкий аэропорт расположен на высоте 378 м ниже среднего уровня Мирового океана. Это Бар Иегуда в Израиле, неподалеку от известной крепости Масада. Аэропорт, действующий с 1963 года, используется для экскурсионных полетов и чартерных рейсов.

В Хитроу обслуживается более 90 авиакомпаний, которые связывают Лондон со 170 аэропортами. Более 89% трафика занимают зарубежные рейсы

Один из самых опасных аэропортов находится на португальском острове Мадейра в Атлантическом океане. Перед посадкой пилотам сначала нужно направить самолет на горы, затем резко сменить направление и зайти на довольно короткую взлетно-посадочную полосу. Значительная часть полосы — эстакада на 180 железобетонных столбах. Раньше длина посадочных полос составляла 1,6 км. Но после катастрофы 1977 года полосы были продлены. Строительство заняло восемь лет из-за сложного рельефа местности.

Наконец, одно из самых необычных зрелищ наблюдают пассажиры самолетов, которые приземляются в Гибралтаре. Взлетно-посадочную полосу аэропорта у подножия Гибралтарской скалы пересекает автомобильная дорога с плотным движением. Длина единственной взлетно-посадочной полосы равняется 1,8 км. Когда в аэропорту, расположенном всего в 500 м от центра города, приземляется или взлетает самолет, трассу перекрывают. Безопасность пассажиров зависит от опыта пилотов и слаженных действий наземных служб. Благо и те и другие отлично справляются. (дн)



M P I R E S
Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва
24-25
марта
2017

Крупнейшая
Выставка
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
в Экспоцентре

ТОЛЬКО ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Более 30 стран

Тел.: +7 (495) 725-7701 | www.mpires.ru | info@vpieexpo.ru

ВСЯ ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ОДНОМ МЕСТЕ!



Russian Realty

русская недвижимость

Наша миссия:

продвижение вашей
недвижимости

Наша база:

более **800 000** проверенных
и качественных объявлений

Наши партнеры и друзья:

те, кто в недвижимости

Будь с нами!



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ШЕСТЬ СОТОК: ИЗ ПРОШЛОГО В БУДУЩЕЕ

АВТОР:
Оксана Самборская





САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ И МАССОВЫЙ ФОРМАТ РОССИЙСКИХ ДАЧ — ШЕСТЬ СОТОК. ЕСЛИ СТАРОДАЧНАЯ КУЛЬТУРА — УДЕЛ В ОСНОВНОМ ДВУХ СТОЛИЦ, ТО УЧАСТКИ МЕЛКОЙ НАРЕЗКИ СУЩЕСТВУЮТ ВОКРУГ ЛЮБОГО, ДАЖЕ САМОГО НЕБОЛЬШОГО ГОРОДА. «ТОЛЧЕЯ И ВЕЧНЫЕ ДАЧНИКИ С РЮКЗАКАМИ НА ТОЩИХ ПЛЕЧАХ» — ЭТО ПРО «ШЕСТИСОТОЧНИКОВ», КОТОРЫЕ ОТПРАВЛЯЮТСЯ НА СВОИ ОГОРОДЫ НА РАННИХ ЭЛЕКТРИЧКАХ.

Гламурные издания к дачным участкам этого формата часто относятся пренебрежительно, как к панельному жилью из кинофильма «Ирония судьбы», совершенно забывая о том, что и то и другое — вполне жизнеспособные пласты истории и культуры. Принято считать, что шесть соток — наследие хрущевского времени, но это не совсем верно. В 1960 году вышло специальное постановление Совета министров СССР об организации садовых товариществ. На участок размером шесть соток имел право претендовать практически любой сотрудник крупного предприятия. Часто земельными участками премировали передовиков производства. До сих пор в названиях многих товариществ прослеживается их отраслевая принадлежность — например, «Химик», «Металлург», «Машиностроитель».

Шесть соток хоронить рано — эти участки существуют для того, чтобы не дать умереть с голода если не стране, то хотя бы ее гражданам

Но первый документ, определивший судьбу летнего трудового досуга многих поколений, был утвержден еще в 1949 году Советом министров СССР. Это было «Постановление о коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих». Государство, не имея возможности обеспечить население продовольствием, разрешило людям кормить себя самим. Причем формула расчета необходимой дачнику площади неоднократно менялась: до начала 1960-х часто давали не шесть соток, а четыре, с наступлением 1970-х — и все десять.



Даже в столь суровых условиях участки украшались: были и прудики из чугунных ванн, и малые архитектурные формы из велосипедов и пеньков, и мини-садики в прохудившихся резиновых сапогах



Но подарили название дачной эпохе именно шесть соток.

На участки накладывались серьезные ограничения. Дома — не выше одного этажа и площадью не более 60 м². Дом должен находиться не ближе 3 м к любой границе участка, туалет — размещаться в строго определенном месте. «Доходило до смешного, — комментирует генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге» Николай Лавров, — к каждому участку должен быть проход от дороги, соответственно, его надо вырезать из существующего участка. Иногда в садовых товариществах существовала карта точного местоположения дома, летней кухни и сарая в соответствии с утвержденным планом».

Распространен был запрет на обустройство печей: дом должен быть только летним. Заборов между участками не ставили — только вдоль улицы. Большую часть запретов обходили: второй этаж выдавался за мансарду,

баня — за хозпостройку, но многое зависело от председателя товарищества и активности контролирующих органов.

Регламентировалось и контролировалось количество плодовых деревьев, кустов и грядок. Впрочем, первые «шестисоточники» лениться и не собирались — это было поколение, пережившее войну и послевоенный голод. Они очень хорошо понимали ценность запасов и еще долго объясняли ее детям и внукам.

«Садовые участки на склоне двух перпендикулярных оврагов проектного институту, где работал мой дедушка, выделили в середине 1950-х, — рассказывает нынешняя хозяйка участка недалеко от Москвы. — На шести сотках глинозема обязали посадить определенное количество плодовых деревьев и кустарников и поставить летние домики из оргалита. Печки запрещены. Площадь строго лимитирована. Электричества, воды на первых порах не было. Дороги — тоже. На моей



Иногда в садовых товариществах существовала карта точного местоположения дома, летней кухни и сарая в соответствии с утвержденным планом

памяти в начале 70-х взрослые мужчины постоянно ходили на субботники, укрепляли наш проселок с двумя хлипкими мостиками через ручьи-овраги. Лесхоз пытался объявить дорогу незаконным самостроем, но местный исполком разрешил спор, назначив пыльный узкий проезд единственным подъездным путем к поселку. Впрочем, он и был единственным. Со стороны совхозного поля подъехать было нельзя — там колею только в 1990-х проложили».

Архитектура «шестисоточных» дачных поселений разнообразием не блещет. Большинство





На участок размером шесть соток имел право претендовать практически любой сотрудник крупного предприятия. Часто земельными участками премировали передовиков производства



не имело опыта строительства — учились на примере соседей, доставали стройматериалы, где придется. Встречались даже такие «шедевры», как дом, стоящий на бетонных урнах в качестве ленточного фундамента. Конечно, дачники всегда стремились к прекрасному. Даже в столь суровых условиях участки украшались: были и прудики из чугунных ванн, и малые архитектурные формы из велосипедов и пеньков, и мини-садики в прохуdivшихся резиновых сапогах.

«На дачном участке у моих родителей летнюю кухню собрали из досок, которые использовались ранее для строительства сарая у знакомого, который потом его подарил при условии самовывоза. Изначально это были упаковочные ящики для перевозки грузов по морю. Поэтому из-под краски с течением времени начали проглядывать рюмки, которые определяли вертикальность расположения груза, — вспоминает Николай Лавров. — Самым гениальным изобретением строительства того времени на этой даче было использование картона-оргалита для финального покрытия крыши вместо железа или других материалов, которых не было. Раз в два года крыша покрывалась горячим расплавленным и разведенным



Первые «шестисоточники» не собирались лениться — это было поколение, пережившее войну и послевоенный голод. Они хорошо понимали ценность запасов

керосином гудроном с песком, который удавалось раздобыть на соседней стройке. Для теплоизоляции в стенах массово использовали торф. Потом оказалось, что он со временем оседает до половины стены и в нем очень комфортно себя чувствуют мыши. Зато летом на даче никогда не приходилось скучать».

Но самыми популярными были щитовые дома — прадедушки модных сегодня каркасных конструкций. Стоил дом сравнительно недорого, легко монтировался, имел несколько практичных планировок. Впрочем, технологии возведения дач на шести сотках сильно отличались в зависимости от региона страны и времени.

«Мне известен случай, когда в связи с переездом владельца дом транспортировали из Крыма (!) в Подмосковье, — приводит пример генеральный директор компании iResidence Павел Матюхин. — Это был чуть ли не дореволюционный сруб из древесины какой-то уникальной породы. Его разбирали, местами волокни чуть ли не на саях, затем собрали на новом месте».

Контроль, учет и «мракобесие» закончились лишь с наступлением рыночной экономики, когда разрешили приватизировать участки,

PARK AVENUE

АПАРТАМЕНТЫ



Реклама

Квартиры в ЖК «Апартаменты Парк Авеню» — современные комфортабельные студии свободной планировки. В квартале всего 7 четырехэтажных корпусов, выполненных в стиле органической архитектуры, — с панорамным

остеклением и отделкой натуральными материалами. Квартиры с террасой и участком или с выходом на эксплуатируемую кровлю — выбирайте свой вариант проживания за городом, не отказывая себе в столичном комфорте.

WWW.VILLAGIO.RU

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ

(495) 363-9939

- ВСЕ КОРПУСА ВОЗВЕДЕНЫ
- ОТКРЫТЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА
- ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- РЕКА И ПАРК



На участках тут же появились елочки и альпийские горки вместо кустов и яблонь, а грядки превратились в газоны с садовыми качелями. Но сначала все бросились переделывать дома

а огородная жизнь трансформировалась в дачную. На участках тут же появились елочки и альпийские горки вместо кустов и яблонь, а грядки превратились в газоны с садовыми качелями. Но сначала все бросились переделывать дома.

Как рассказывает управляющий партнер компании «Миэль–Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов, первая волна трансформации загородного рынка вылилась в строительство домов капитальной постройки, более пригодных для постоянного проживания вблизи Москвы (в зоне до 30 км от МКАД). С началом приватизации и возникновением собственности на землю у владельцев дач появилось право их продавать, а новые хозяева возводили большие дома.

Сегодня старые шесть соток тоже востребованны. Основная категория покупателей дач, отмечает Владимир Яхонтов, — те, кто желает сэкономить, но хочет иметь поблизости лес, водоем или пруд. Подобные бюджетные предложения доступны, в частности, в поселках и СНТ вдоль Носовихинского шоссе в районе ж/д платформ Купавна, 33-й км, Электроугли, Электрогорск. Это направление славится сосновыми лесами,

озерами и большим выбором сформированных садовых товариществ, которые начали застраиваться еще в 1950–1960-е годы. Важным достоинством направления является железная дорога как альтернатива автомобильному сообщению.

Предложения домов на классических шести-восьми сотках встречаются по всем направлениям Подмосковья и смежных областей. По данным «Миэль–Загородная недвижимость», участок с летним домиком получится приобрести по цене от 350–400 тыс. руб. Как правило, это дома в садоводческих товариществах или деревнях, а также земельные участки в населенных пунктах, расположенных за границами Московской области. Скажем, дачный дом в СНТ с участком шесть-восемь соток в 80 км от Москвы по Киевскому шоссе (Калужская область) реально купить за 400 тыс. руб.

За 500–600 тыс. руб. удастся найти подобный объект даже в Московской области. В Воскресенском районе в д. Чемодурово (75 км от МКАД) предлагается дом 45 м² с участком шесть соток за 550 тыс. руб.

Что касается предложений ближе к столице (пояс до 40–45 км от МКАД),





НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80 %. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостиная комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке

Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному едущему на сегодняшний день в Подмоскowie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Общие характеристики:

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

+7 (926) 811-20-67

+7 (926) 105-82-02

Цена: от застройщика

то минимальный бюджет покупки начинается от 750–800 тыс. руб. и достигает 3–4 млн руб. в зависимости от размера, ухоженности участка и типа строения на нем.

Многие сегодняшние девелоперы выделяют часть коттеджных поселков для разбивки на небольшие участки. Павел Матюхин поясняет, что практически во всех поселках, которыми занимается iResidence, присутствуют участки если не по шесть, то по семь соток. Например, в «Дмитровке Светлой» базовый участок 20×30 м обойдется чуть дороже 700 тыс. руб., в «Усадьбах Удино» — примерно в 900 тыс. По словам специалиста, это довольно престижные места в 30–40 км от МКАД по М11, в поселках с коммуникациями.

К тому же, уточняет девелопер, извечная квартирная формула «больше площадь — дешевле метр» за городом работает далеко не всегда, поэтому при покупке маленького участка можно сэкономить. «В лесном поселке «Боровички» участки минимум восемь соток, но по очень доступной цене — 380 тыс. руб.: для Можайского района это очень дешево, — уверяет Павел



Архитектура «шестисоточных» поселений разнообразием не блещет. Большинство не имело опыта строительства — учились на примере соседей

Матюхин. — Тем более «Боровички» расположены среди таких просторов, что шесть соток язык не повернется предложить».

Выгодность современных шести соток подчеркивает и руководитель департамента маркетинга семейства компаний Kaskad Family Екатерина Коган. Что до участков без подряда, то наибольшей популярностью пользуются лоты по самой низкой цене (участки без коммуникаций и минимальной площади — как раз шесть соток). Из-за непростой финансовой ситуации сбережений у людей немного, а такие участки являются как раз антикризисным вариантом. Логика покупки такая: шесть соток лучше, чем ничего, потом поднакоплю — продам участок и куплю что-то получше или благоустрою этот.

«Сейчас предложение актуально для поселков, в которых реализуются участки без коммуникаций, это и делает данный продукт привлекательным, — хвалит продукт Екатерина Коган. — Стоимость участков без коммуникаций — от 200 тыс. руб., цена шести соток с коммуникациями намного выше — с минимальным набором (свет и газ) они обойдутся в сумму от 600 тыс. руб.». Так что шесть соток хоронить рано — эти участки, как и полвека назад, существуют для того, чтобы не дать умереть с голода если не стране, то хотя бы отдельным ее гражданам. (дн)





ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АВТОР:
Наталья Самарина

ПОБЕДИТЬ ГОЛЛАНДИЮ: ТОЛЬКО С НАЛИЧНЫМИ В КАРМАНЕ





КОГДА МЫ СОБРАЛИСЬ ОТПРАВИТЬСЯ В АМСТЕРДАМ, НАСЛУШАЛИСЬ ШУТОК ПРО «КОФЕШОП-ТУР». НО СТОЛИЦА НИДЕРЛАНДОВ РАДУЕТ ПУТЕШЕСТВЕННИКОВ РАЗНООБРАЗНЫМИ МУЗЕЯМИ И ПРОСТО ЖИВОПИСНЫМИ МАРШРУТАМИ ДЛЯ ПРОГУЛОК ПО КАНАЛАМ. НАШ ПУТЬ В АМСТЕРДАМ ЛЕЖАЛ ЧЕРЕЗ КЕЛЬН, ДЮССЕЛЬДОРФ И УТРЕХТ.

Первую точку маршрута нам подсказала авиакомпания «Победа». Лететь в Кельн, а потом добираться автобусами и поездами в Нидерланды оказалось дешевле, чем брать прямой перелет в Амстердам «Аэрофлотом», и гораздо познавательнее. Впечатления от «Победы» остались вполне позитивные: рюкзаки мы сдали в багаж, в салон взяли сумки нужного размера (35×25×15), места на регистрации нам дали у прохода, как мы и попросили, самолет вылетел вовремя, приземлился мягко.

Но если «дочка» «Аэрофлота» для вас по каким-то причинам неприемлема, берите

билет ее «мамы» в Брюссель: он примерно на треть дешевле билета в Амстердам. Добраться из Бельгии в Голландию не составит никакого труда. К примеру, прямой поезд из аэропорта Брюсселя до Брюгге стоит около €21. Брюгге — чудный средневековый городок, где почти в каждом пабе почти две сотни сортов пива. Между Брюгге и Амстердамом курсируют автобусы «Евролайн» (европейский междугородный перевозчик), билет обойдется в €11.

По сравнению с Бельгией или Голландией Германия — очень бюджетная страна. Из кельнского аэропорта метро довезет вас до главного вокзала, то есть фактически до центра города, менее чем за €3. Рядом с вокзалом возвышается Кельнский собор. Это готическое творение, на создание которого ушло не одно столетие, до сих пор частично закрыто строительными лесами. Существует легенда, что, как только собор достроят, город окажется разрушенным. Суеверие или нет, но всегда лучше подстраховаться.

Тем более собор — главная достопримечательность этого милого, но в целом ничем



не примечательного немецкого городка, к тому же он служит источником пополнения бюджета. Вход в собор бесплатен, а вот за подъем на его южную башню, откуда открывается панорамный вид, придется отдать €4. Впрочем, можно считать это платой за спортивную тренировку: наверх ведут 533 крутые ступеньки.

В отельный счет в Кельне включают культурный налог (около €3 за номер). Эта графа отсутствует в квитанциях, например, дюссельдорфских гостиниц,

Для сравнения: чтобы подняться на башню Белфорт в Брюгге, туристы платят по €10, хотя там «всего» 366 ступеней.

В Кельне множество интересных готических церквей, хотя самое сильное впечатление на меня произвел музей современного искусства — Музей Людвига



В Кельне множество интересных готических церквей, хотя самое сильное впечатление на меня произвел музей современного искусства — Музей Людвига



искусства — Музей Людвига. Он почти такой же большой, как «Киясма» в Хельсинки, но его коллекция включает настоящие жемчужины первой половины прошлого века. Я впервые увидела картины Михаила Ларионова, написанные в стиле лучизма (художник был его создателем). В Кельне экспонируется его «Лучистая скумбрия и колбаса». А еще открыла для себя абстрактного экспрессиониста Эрнста Вильгельма Ная. Этот художник известен экспериментами с необычными цветовыми сочетаниями.

Церкви и музеи, конечно, не единственная недвижимость Кельна. В этом городе довольно многочисленная русская диаспора. Цены на квартиры, дома или коммерческие здания вроде отелей, магазинов и ресторанов, как и в любом городе Германии, зависят от их расположения и плотности потоков клиентов и варьируются от нескольких десятков до нескольких сотен тысяч, а то и миллионов евро.

Интересно, что в отельный счет в Кельне включают так называемый культурный налог (около €3 за номер). Эта графа отсутствует

Ботели (boat+hotel) — гостиницы в стоящих на вечном приколе баржах, в окна которых удобно заглядывать, проезжая мимо на речном трамвайчике

в квитанциях, например, дюссельдорфских гостиниц. Но в Дюссельдорф, где часто проводятся различные конференции и деловые выставки, едут в основном бизнес-туристы. Для нас он был транзитным пунктом на пути в Голландию.

Первым нидерландским городом, который мы посетили, стал Утрехт — несмотря на небольшой размер, крупнейший железнодорожный пункт страны. Покупая разовый билет на поезд, дополнительно к основному тарифу отдаешь €1 — надо полагать, это плата за красивую бумагу, на которой напечатан билет.

Обычные кредитные или дебетовые карточки, эмитированные в России, голландские

Обычные кредитные или дебетовые карточки, эмитированные в России, голландские терминалы не любят — в смысле вообще не принимают. Нам не удалось расплатиться ими ни на вокзале, ни в метро. Приходилось платить наличными и в магазинчиках или кафе. Карты принимали только в туристических местах, но небольшие суммы просили тоже кэшем либо брали неоправданно большую, на наш взгляд, комиссию



терминалы не любят — в смысле вообще не принимают. Нам не удалось расплатиться ими ни на вокзале, ни в метро. Приходилось платить наличными и в магазинчиках или кафе. Карты принимали только в туристических местах, но небольшие суммы просили тоже кэшем либо брали неоправданно большую, на наш взгляд, комиссию. Так что главный совет путешественнику по Голландии — везите с собой банкноты.

Отели в Амстердаме, особенно в центральной части, дорогие и очень дорогие. Есть еще варианты: ботели (boat+hotel) — гостиницы в стоящих на вечном приколе баржах, в окна которых удобно заглядывать, проезжая мимо



на речном трамвайчике, или хостелы. Но последние облюбовывает любящая покурить травку молодежь, так что путешественникам, желающим спокойно отдохнуть после гуляний по городу, я бы их не рекомендовала.

Апартаменты «на окраине центра», которые мы арендовали через Airbnb, обошлись нам примерно в €120 за ночь. Они были на первом этаже, хозяйка жила над нами. На сайте Airbnb апартаменты рекламировались как лофт — судя по всему, раньше это был склад или магазин, переделанный в доходное предприятие. Налог на недвижимость в Голландии немаленький (в 2016 году в Амстердаме он равнялся почти 0,6% оценочной стоимости объекта), есть еще налог на имущество (1,2% стоимости жилья). Коммунальные платежи тоже зашкаливают — примерно €200 в месяц с квартиры площадью 85 м² плюс за газ и свет среднестатистическая голландская семья из двух человек отдает в год около €2 тыс. Плюс ежегодные сборы за вывоз мусора, канализацию, водоснабжение, за обслуживание жилья, налог на землю и различные

Налог на недвижимость в Голландии немаленький (в 2016 году в Амстердаме он равнялся почти 0,6% оценочной стоимости объекта), есть еще налог на имущество (1,2% стоимости жилья)



Туристы с трудом расходятся в узких переулках, глаза на усталых дам, стоящих в неглиже в подсвеченных красным светом витринах. Запахи под стать обстановке — в квартале работают дурно пахнущие китайские фаст-фудные. Прекрасны только лебеди, неспешно плывущие по водной глади канала и не обращающие ни на кого внимания

страховки. В итоге содержание апартаментов обходится владельцу в кругленькую сумму. Поэтому в Амстердаме так распространен арендный бизнес.

С точки зрения туриста апартаменты себя оправдывают: обычно они просторнее, чем номер в отеле, есть кухня, где удобно готовить завтрак или ужин. Неплохая экономия, если учесть, что за тарелку супа и бокал пива (пиво в Амстердаме, как и в Кельне, вам подадут в бокале емкостью 0,2 или 0,3 л) в не самом презентабельном пабе голландской столицы возьмут €10, а за ужин даже в китайском ресторане придется заплатить около €30.

Разовый проезд в местном транспорте стоит почти €3. За эту сумму позволено передвигаться на трамваях или метро в течение часа, если не забудете сделать check-out на выходе, приложив карточку к специальному терминалу. Альтернативный вариант — купить местный аналог карты «Тройка» (тарифы гораздо гуманнее), но мы в основном ходили пешком — дешево и красиво.

Амстердам пронизан многочисленными каналами. На их берегах расположены отели, музеи, местная опера, блошиный рынок и «квартал красных фонарей». Несмотря на то что он знаменит на весь мир и находится недалеко от Музейного квартала, посещать его не стоит.

Туристов обычно пруд пруди, они с трудом расходятся в узких переулках, глаза на усталых дам, стоящих в неглиже в подсвеченных красным светом витринах. Запахи под стать обстановке — в квартале работают дурно пахнущие китайские фаст-фудные. Прекрасны только лебеди, неспешно плывущие по водной глади канала и не обращающие ни на кого внимания.

В голландской столице около полусотни официальных музеев — от Музея гашиша и Музея секса до Дома-музея Анны Франк и Музея Ван Гога. Входные билеты дороги, как, наверное, нигде в мире. Допустим, чтобы полюбоваться «Ночным дозором» Рембрандта в Государственном музее (Rijksmuseum), а также сотнями собранных там картин, мы отдали по €17,5. Собрание творений одноухого приятеля Гогена предлагается посмотреть за €17.

Впрочем, это сопоставимо с платой за вход в «Ледяной бар», в котором почти все — от мебели до стаканов — сделано из льда. В Амстердаме много баров, а также кофешопов, где продают разрешенные легкие наркотики. Википедия пишет, что годовой оборот легальной торговли марихуаной только в центральной части Амстердама оценивается в \$100 млн. Город вытягивает из тебя энергию и тут же предлагает ее искусственные стимуляторы. (дн)



Участки ИЖС под Анапой от 99000р/сотка



Участки от 5 соток правильной формы с назначением ИЖС в "Нижней Гостагайке". Участки электрифицированы.

Нижняя Гостагайка находится в 10 минутах езды от аэропорта Анапы "Витязево" и в 20 минутах от центра Анапы.



В продаже также имеются готовые одноэтажные дома под чистовую отделку площадью от 100 до 140 кв.м.

Отдел продаж:

+7 (86133) 66-771

+7 (918) 380-38-50

www.anapa-vinograd.ru

info@anapa-vinograd.ru



10-11 марта 2017

Март 2017

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
					1	2
				3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Приглашаем вас на XX выставку
зарубежной недвижимости
«ИНВЕСТШОУ», которая пройдет
в ТВК «Тишинка» по адресу:

📍 Москва, Тишинская пл., 1

Moscow Overseas Property & Investment Show

INVESTSHOW

www.investshow.ru

На московской выставке зарубежной недвижимости «ИНВЕСТШОУ» вы сможете
ознакомиться с объектами в Болгарии, Германии, Испании, Италии, Кипре, Греции,
Черногории, Великобритании, Франции и многих других странах.
В выставке участвует более 80 компаний со всего мира.



Телефон организатора выставки: +7 495 777-25-77



www.aigroup.ru





CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



МОСКВА, М. «БАБУШКИНСКАЯ», МЕНЖИНСКОГО, 30, СТ.1, КЛУБНЫЙ ДОМ «НА МЕНЖИНСКОГО»

17-этажный монолитный дом расположен в 300 м. от м. «Бабушкинская». В доме будет дизайнерская отделка холлов и коридоров, подземный двухуровневый паркинг, круглосуточное видеонаблюдение и консьерж-сервис. Все апартаменты будут сдаваться свободной планировки без отделки с подведенными коммуникациями. Площадь от 31 м² до 130 м². Ипотека, индивидуальные программы рассрочки. Цена: от 6,0 млн руб.

+7(495) 181-33-07
www.mn30.ru



МО, ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ПОС. ГОРКИ ЛЕНИНСКИЕ, КАШИРСКОЕ Ш., 9 КМ ОТ МКАД, ЖК «МАЙ»

Квартиры в малоэтажных домах комфорт-класса от застройщика рядом с музеем-заповедником. Только в феврале скидки до 750 тыс. руб! Ключи весной 2017 г. Рассрочка 0% до 2 лет Ипотека без первоначального взноса.

+7(495) 266-21-71

Цена: от 1,6 млн руб.



МОСКВА, М. «БАБУШКИНСКАЯ», ИЗУМРУДНАЯ, 18, КЛУБНЫЙ ДОМ «SKY PARKS»

Идет заселение! Дом расположен в 10 мин. ходьбы от м. «Бабушкинская». Рядом три парка «Торфянка», «Бабушкинский» и «Орион». Предлагаются апартаменты свободной планировки от 46 м² до 97 м², с высокими потолками 3,3 м. В доме – авторская входная группа, подземный паркинг, охрана, консьерж, центральное кондиционирование. Цена: от 9,5 млн руб. Возможна покупка в ипотеку.

+7(495) 181-33-07
www.iz18.ru



МО, ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ВИДНОЕ, ТРАССА М4, 5 КМ ОТ МКАД, ЖК «ВИДНЫЙ БЕРЕГ»

Только в феврале скидки до 800 тыс. руб! Квартиры с ключами и отделкой от 2,5 млн руб. Монолитно-кирпичные дома на берегу реки. Рассрочка 0%! Ипотека без первоначального взноса! Школа и детский сад осенью.

+7(495) 480-73-16

Цена: от 2,3 млн руб.



МОСКВА, М. «БИБИРЕВО», ПРИШВИНА, ВЛ. 4 А КЛУБНЫЙ ДОМ «НА ПРИШВИНА»

15-этажный монолитный дом в 7 мин. пешком от м. «Бибирево». Дом авторской архитектуры с 2-я панорамными лифтами, с дизайнерской отделкой коридоров и холлов. В доме будет подземный паркинг, круглосуточная охрана, консьерж-сервис. В апартаментах высокие потолки (3,3 метра), свободная планировка, центральное кондиционирование. Сдаются без отделки. Площадь от 25 м² до 142 м². Выдача ключей в 2017 г. Ипотека, индивидуальные программы рассрочки. Цена: от 4,4 млн руб.

+7(495) 181-33-07
www.pr4a.ru



МО, ВИДНОЕ, МЕДИЦИНСКАЯ, 8, ЖК «ПРЕМЬЕР»

Дом сдан! Квартира общей площадью 60 м², элитная новостройка, натуральные материалы строительства, закрытая территория, исторический центр.

+7(495) 669-92-41

Цена: 95 тыс. руб./ м²



МОСКВА, М. «НИЖЕГОРОДСКАЯ» (МЦК), РЯЗАНСКИЙ ПР-Т, ВЛ. 6А, ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»

Квартиры в ЖК комфорт-класса. Выдача ключей 1 очереди июнь 2017 г. Увеличенная пл. кухни. Квартиры с эркерами. 15 мин. пешком от м. «Нижегородская» (МЦК). 2 мин. от м. «Стахановская» (открытие 2018 г.). Инфраструктура: муниципальные дет. сады и школа на территории ЖК. Многофункциональный комплекс со спортивным клубом, магазинами, развлекательными секциями. Пешеходный бульвар с липовой аллеей, велодорожками, игровыми площадками и зонами отдыха. Рядом лесопарк «Кусково». Цена: от 5 млн руб.

+7(495) 104-40-61
www.2119.ru



МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 5/3 А

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 145 м². Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41

Цена: от 85 тыс. руб./ м²



**МОСКВА, М. «ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ», НАРОДНОГО
ОПОЛЧЕНИЯ, 33, КЛУБНЫЙ ДОМ «ОКТАБРЬ»**

Дом расположен в 10 мин. пешком от м. «Октябрьское поле». Удобный выезд на ТТК, Новую Ригу. В доме – дизайнерская отделка холлов и коридоров, подземный паркинг, круглосуточное видеонаблюдение, охрана, консьерж-сервис. Во всех апартаментах высокие потолки (3,3 м), панорамное остекление, свободная планировка. Сдаются без отделки. Площадь от 27 м² до 150 м². Ипотека, индивидуальные программы рассрочки. Выдача ключей в 2018 г. Цена: от 5,2 млн руб.

+7(495) 181-33-07
www.october-house.ru



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 4,
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Жилой комплекс бизнес-класса. Студии от 29 м², квартиры от 47 до 151 м². Рядом лес. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Отапливаемый подземный паркинг. Дом готов. Ф3-214. Цена: 80 тыс. руб./ м²

+7(495) 256-20-79

www.odinburg.ru



**МОСКВА, М. «ОКТАБРЬСКАЯ», 2-Й КАЗАЧИЙ
ПЕР., 4, ЖК «РИМСКИЙ ДОМ»**

3-комн. квартира 120 м² в комплексе премиум класса в самом центре Москвы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Дизайн по авторскому проекту, вся техника: Miele, Geggenu, Kuppersbusch, Gira, Daikin. Дубовый паркет. Электротехническое оборудование квартиры - немецкого производителя Gira. Кв-ра оборудована системой приточно-вытяжной вентиляции Daikin с раздельным управлением в каждой комнате. Возможно купить м/м. Свободная продажа. Более 3 лет в собственности.

+7 (965) 386-53-00
+7 (499) 955-24-64
www.moscow-realty.org



**ГЕРМАНИЯ, ЭССЕН,
ДОХОДНЫЙ ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Ухоженный дом площадью 1035 м². На первом этаже - парикмахерская и коммерческое помещение, на остальных этажах квартиры, сданные в аренду. Имеется внутренний двор и оборудованная парковка. Эссен - крупный город с международным выставочным центром и университетом, в 30 мин. от аэропорта Дюссельдорфа! Доход от аренды 79 500 €/год или 8% годовых (в евро!). Возможна покупка в кредит. Цена: €1015000

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



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

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного многоквартирного, клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00
+7(499) 955-24-64
www.patriki.moscow



**МО, ЛОБНЯ, ЮНОСТИ, 13,
ЖК «КАТЮШКИ-2»**

Продаются 1-2-3-комнатные квартиры. Современный микрорайон с развитой транспортной и социальной инфраструктурой. Ипотека от 12,1%. Рассрочка 0%. Материнский капитал. Весь месяц - специальные предложения! Проектная декларация доступна на сайте. Специальные цены на 1-комнатные и 2-комнатные квартиры!

+7(495) 150-17-17
+7(985) 456-21-01
www.invest-rp.ru



**ТУРЦИЯ. МЕРСИН,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Комплекс клубного типа на берегу Средиземного моря. Квартиры от 77 м², свой пляж, аквапарк, бассейны, спортивные и детские площадки. Бесплатный трансфер в аэропорт и обратно, переводчики, юристы. Цена: от 3 900 000 руб.

+7(499) 347-59-43



**МО. КАЛУЖСКОЕ Ш., 39 КМ ОТ МКАД,
НОВАЯ МОСКВА, Д. НОВОГРОМОВО**

Лесной участок 290 соток под усадьбу, КП или другие цели. Полностью в лесу, огорожен, свой лес и пруд на территории. Электричество, скважина, септик. Тихое, уединенное место. Цена: 29 млн руб. Собственник.

+7(926) 585-23-59 www.земля-в-лесу.рф



**МО. КАШИРСКОЕ Ш., 5 КМ МКАД,
ДЕР. ПЕТРУШИНО**

Продается коттедж 164 м² на участке 7 соток. Асфальт до участка, в доме газ, вода, свет 15 кВт 3 фазы, канализация. Отделка под ключ.

+7(495) 669-92-41 Цена: 12 млн руб.



**МО. КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Квартиры площадью от 40 м² до 69 м². Потолки 3м. Панорамные окна. Патио на первых эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультиформатного поселка. Ландшафтный дизайн. Регулярный автобус до ст. Домодедово. Цена: от 2,7 млн руб.

+7(495) 181-05-06 www.usupovo-lp.ru



**МО. КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Таунхаусы от 100 м² до 217 м². Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Развитая инф-ра поселка. Ландшафтный дизайн. Цена: от 5,4 млн руб.

+7(495) 181-05-06 www.usupovo-lp.ru



**МО. ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 55 КМ ОТ МКАД,
Д. РАХМАНОВО.**

Земли населенных пунктов. Новый дом 135 м². Эл-во 15 Квт, уч. 10 соток, огорожен забором с въездными воротами и калиткой. На участке: деревья, ландшафт. Рядом Истринское водохранилище, лес. Ипотека. Цена: 3 500 000 млн руб.

+7(909) 150-78-77 Собственник.



**МО. ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 55 КМ ОТ МКАД,
Д. ЗАОВРАЖЬЕ.**

Земли населенных пунктов. Новый дом 125 м² на лесном уч. 10 сот. Эл-во 15 кВт, вековые деревья. Рядом: озеро, остановка, церковь. О. Сенеж 7 км. Уникальный природный ландшафт, панорамные виды. Ипотека. Цена: 5 300 000 млн руб.

+7(909) 150-78-77 Собственник.



**МО. ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 55 КМ ОТ МКАД,
Д. ЗАОВРАЖЬЕ.**

Земли населенных пунктов. Дом шале 110 м². На лесном уч. 10 сот. Эл-во 15 кВт, вековые деревья. Рядом: озеро, остановка, церковь. О. Сенеж 7 км. Уникальный природный ландшафт, панорамные виды. Ипотека. Цена: 3 990 000 млн руб.

+7(916) 500-30-10 Собственник.



**МО. НОВОРИЖСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД,
АРХАНГЕЛЬСКОЕ-2**

Дом под ключ площадью 465 м², на участке 16 соток. Находится недалеко от Москва-реки. Расположен между Рублевским и Новорижским шоссе. Вблизи поселка расположено множество магазинов, фитнес-клубов и ресторанов. ID 5490

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО. НОВОРИЖСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД,
АРХАНГЕЛЬСКОЕ-2**

Предлагается к продаже дом площадью 653,4 м², на участке 15,7 соток. В непосредственной близости вся развитая инфраструктура. ID 4229

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО. НОВОРИЖСКОЕ Ш., 14 КМ ОТ МКАД,
КП «НОВИНКИ»**

Коттедж 400 м² на участке 20 соток. Для постоянного проживания. 2-й дом отдельно: гараж на 2 машины с мойкой, с 3-комнатной квартирой для персонала. Цена: 75 млн руб. (\$1 млн).

7(985) 969-96-98 Собственник



**МО. НОВОРИЖСКОЕ Ш., 17 КМ ОТ МКАД,
КП «МАЛЕНЬКАЯ ИТАЛИЯ»**

Коттедж 1300 м² для постоянного проживания на уч. 26 сот. (возможно увеличение до 50 сот.). Сауна, бассейн 16 м, камин, лифт, кондиционер, гараж 300 м² на 4 авто с 3-комн. квартирой для персонала. Цена: 222,75 млн руб. (\$2,97 млн).

+7(985) 969-96-98 Собственник



**МО. НОВОРИЖСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
Д. ДАРНА**

Продается новый кирпичный дом под ключ 230 м² на участке 10 соток, примыкает к лесу. До Храма 100 метров. ИЖС. Инфраструктура г. Истры в 2 км. Все коммуникации. Собственник. Цена: 15 млн руб.

+7(925) 502-47-57



**МО, ОСТАШКОВСКОЕ Ш., 12 КМ,
МЫТИЩИНСКИЙ Р-ОН, ДЕР. ВЫСОКОВО**

Панорамная крыша, на цокольном этаже бассейн. Все коммуникации. Солидные соседи. Огороженная территория, за участком лес. Отличная транспортная доступность. Год постройки 2013 г. Собственник. Цена: 13 млн руб. +7(495) 510-66-02
+7(926) 472-66-97 www.mos-estate.su



**МО, РУБЛЁВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД,
ПЖСК «РОЖДЕСТВЕНСКИЙ»**

Эксклюзивное предложение от собственника! Продаётся элитный 3-эт. кирпичный дом 1000 м² на участке 21 сотка. Выполнена высокочлассная дизайнерская отделка с использованием натуральных отделочных материалов. Дом готов к въезду и комфортному проживанию, обставлен эксклюзивной итальянской мебелью, оборудован техникой ведущих производителей. На участке: бассейн 6х25 м., фонтан, мангальная зона отдыха, дом для персонала, гараж. Выполнен ландшафтный дизайн.

+7(903) 105-12-13



**МО, ПЯТИЦКОЕ Ш., 38 КМ ОТ МКАД,
ДЕР. СОКОЛОВО**

Аренда коттеджа площадью 169,4 м². Расположен в лесу на берегу Истринского водохранилища. Две спальни с с/у, бильярд, полностью меблирован, вся техника, удобный подъезд. Цена: 90 тыс. руб./месяц. Собственник.

+7(926) 671-88-63 www.mos-estate.su



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 9 КМ ОТ МКАД,
ЖУКОВКА-3**

Современный дом под ключ 1 226 м² на уч. 30 сот. В охраняемом поселке. В отделке дома использовались дорогие и качественный материалы: травертин, американский дуб, массивный наборный паркет из дуба, мрамор. ID 5698

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
11 КМ ОТ МКАД, УСОВО**

Sale -50% Дом 800 м² на уч. 44,5 соток, в центре Рублевки. Отдельно стоящая баня, крытый бассейн на участке, бассейн в доме, оранжерея. Сервисный дом с гаражом на 3 а/м и квартирой для персонала. Цена: 180 000 000 руб. ID 2938

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
15 КМ ОТ МКАД, ЛЮБУШКИН ХУТОР**

Великолепный дом под ключ с мебелью площадью 950 м², на участке 53 сотки. В уютном и тихом поселке. ID 5015

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 24 КМ ОТ
МКАД, МОЛОДЕНОВО**

Sale -60% Дом 600 м² на участке 16 соток. Классическая усадьба под отделку вблизи лесного массива, вдали от городской суеты. ID 1228

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
25 КМ ОТ МКАД, ТАГАНЬКОВО**

Современный дом под ключ, площадью 350 м², на участке 15 соток. Поселок обладает развитой инфраструктурой - на его территории находятся фитнес-центр, теннисные корты, несколько ресторанов. ID 5725

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
28 КМ ОТ МКАД, ДУНИНО**

Sale -50% Усадьба под отделку пл.3 500 м² в классическом стиле на лесном уч. 1,5 га с собственным озером. В доме предусмотрен бассейн с водопадом, SPA - зона с купелью, студия звукозаписи и др. Цена: 250 000 000 руб. ID 4211

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
28 КМ ОТ МКАД, УСПЕНСКОЕ**

Уютный дом из сибирской сосны под ключ, с мебелью, площадью 200 м². Находится в тихом стародачном месте и в шаговой доступности от Москва-реки. ID 5753

+7(495) 133-33-88 www.moscowhome.ru



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 38 КМ ОТ МКАД,
ЧЕХОВСКИЙ Р-Н, Д. КРАСНЫЕ ХОЛМЫ**

3-эт. дом 520 м² по индивидуальному проекту на уч. 15 сот. Эксклюзивный дизайн проект, итальянская мебель Bukalossi. 5 с/у, кинотеатр, магистральный газ, дом для прислуги, сауна, охрана. Ландшафтный дизайн. Цена: 29 млн руб.

+7(925) 267-47-09 **+7(910) 474-45-71**


МОСКВА, М. «АННИНО», ДОРОЖНАЯ, 48 Б, СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС В АРЕНДУ

Аренда. Холодильные камеры на территории хладокомбината 167 м² регулируемая температура до -18° С, склады от 150 м², подъезд с МКАДа и Варшавского ш. для еврофуры, стоянка, пандус, груз. лифты. Собственник. Цена: 6 тыс. руб. м²/год

+7(903) 541-36-03

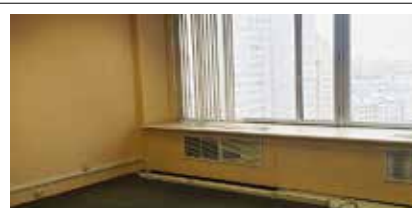
www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «АННИНО», ДОРОЖНАЯ, 48 Б, СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Продается комплекс офисно-складской, 9 067,8 м². Земельный участок 0,93 га, все коммуникации, есть морозильные камеры (средние и глубокие), грузовые лифты. Готовый арендный бизнес. Собственник. Цена договорная.

+7(926) 472-66-97

www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «АРБАТСКАЯ», НОВЫЙ АРБАТ, 11, СТР.1, ОФИС В АРЕНДУ

Аренда. Офис 53,4 м² (2 смежные комнаты). На 17 эт. 24-этажного административного здания. С видом на Старый Арбат. Телефон, интернет. Цена: 20 тыс. руб. м²/год. Собственник.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «АРБАТСКАЯ», НОВЫЙ АРБАТ, 11, ОФИС НА ПРОДАЖУ

Продается офис площадью 53,4 м² (две смежные комнаты) 17-й этаж 24-эт. здания. Вид на Старый Арбат. Отличный ремонт. Охрана, интернет. Собственник. Цена договорная.

+7(968) 095-11-27

www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «БОРИСОВО», БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ, 5, КОРП. 1

Аренда ПСН (магазин, салон красоты или офис). Площадь 186,9 м² 1-й эт. нового жилого дома, отдельный вход с улицы. Свободная планировка. Очень проходное/проездное место. Цена: 14 тыс. руб. м²/год. Собственник.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «БОРИСОВО», БОРИСОВСКИЕ ПРУДЫ, 5, КОРП. 1

Продается помещение 186,9 м² 1 эт. нового многоэтажного дома, на 1-й линии, транспортная и пешая доступность. Отдельный вход с улицы, под чистовую отделку. Собственник. Цена договорная. Под магазин, салон красоты и другое.

+7(926) 472-66-97

www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ», ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 12

Продажа/Аренда помещения (ПСН) общей площадью 1 167,5 м² на 35-м этаже «Башни Федерация-Восток» в «Москва-Сити». Свободная планировка. Под отделку. Возможно частями. УСН. Полностью панорамное остекление.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru


МОСКВА, М. «КАЛУЖСКАЯ», НАУЧНЫЙ ПРОЕЗД, 19, АРЕНДА В БЦ «9 АКРОВ»

Предлагается в аренду от собственника офисное помещение коридорно-кабинетной планировки площадью 589,6 м² в бизнес-центре класса А «9 Акроев». В офисе сделан новый ремонт. Есть подземный паркинг и гостевая парковка. Охрана 24 часа, система видео наблюдения, центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru

MOSCOWHOME Realty
RENTAL AND INVESTMENT SERVICES


МОСКВА, М. «КРЫЛАТСКОЕ», КРЫЛАТСКАЯ, 30, СТР. 3

Помещение свободного назначения площадью 269,6 м². Отдельно стоящее здание, высота потолков 6 м, огороженная охраняемая территория, отличный подъезд. Собственник. Цена договорная.

+7(926) 472-66-97

+7(495) 510-66-02
www.mos-estate.su


МОСКВА, М. «КРАСНОСЕЛЬСКАЯ», КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ТУПИК, 4, ИНВЕСТ. ПРОЕКТ

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1 014 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро – 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов. Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



**МОСКВА, М. «КРОПОТКИНСКАЯ»
ВОЛХОНКА, 5/6, СТР. 1**

Продажа/Аренда. Помещения 140,6 м² на втором этаже особняка на Волхонке с видом на Кремль, 200 м от Боровицких Ворот. В собственности личная лестница на второй этаж и отдельный вход с улицы Волхонка.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru

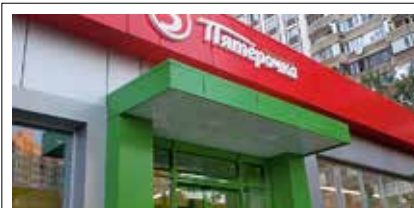


**МОСКВА, М. «НАГАТИНСКАЯ», ВАРШАВСКОЕ
Ш., 35, АРЕНДА ОФИСОВ В БЦ «RIVER PLAZA»**

Офисы от 40 м² (есть отдельные блоки). Вид на Москва-реку, центр. система вентил. и кондиц., тел., охрана, интернет, стоянка. Удобная транспорт. доступ. с Варшавского ш. и Нагатинской набережной. Цена: от 1 тыс. руб./м². Собственник.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ОТРАДНОЕ»,
БЕСТУЖЕВЫХ, 11А**

Готовый арендный бизнес от X5 Retail Group. Арендатор - «Супермаркет «Пятерочка» 656 м². Годовой арендный поток - 122.500.000 руб. ДДА до 2023 г. Окупаемость 7 лет. Доходность - 14%.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ПАРК КУЛЬТУРЫ»,
ЗУБОВСКИЙ БУЛЬВАР, 17, СТР. 3**

Аренда офиса площадью 380,9 м². 1 минута пешком от метро «Парк Культуры», 2-я линия, под арку. Большая парковка, кабинетная планировка, после ремонта. Очень проходимое место. Цена: 15 тыс. руб. м²/год. Собственник.

+7(905) 558-70-42

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ»,
ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш, 304**

Продается производственно-складской комплекс с офисами, 2140,6 м², участок 1,4 га, все коммуникации, строения, огороженная территория, 1-я линия, 150 м от трассы. Цена договорная. Готовый арендный бизнес. Собственник.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ТЕКСТИЛЬЩИКИ», ГРАЙВОРО-
НОВСКАЯ, 23, СТР. 1, БЦ «ВОЛЖСКИЙ»**

Офисы в аренду 28, 41, 56, 83 м². Евроремонт, охрана, интернет, парковка, удобная транспортная доступность с Волгоградского и Рязанского проспекта, развитая инфраструктура, 15 мин. от метро. Цена: 12 тыс. руб. м²/год. Собственник.

+7(964) 628-96-87

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ТЕКСТИЛЬЩИКИ», ГРАЙВОРО-
НОВСКАЯ, 3, СТР. 1, БЦ «ВОЛЖСКИЙ»**

Продается 6-этажное отдельно стоящее здание, 10478 м², высота потолков от 3,5 до 6 м, все коммуникации, кондиционирование, парковка. Готовый арендный бизнес. Удобная транспортная доступность. Собственник. Цена договорная.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ТЕКСТИЛЬЩИКИ»,
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

Складские помещения от 50 м² до 1 тыс. м² на охраняемой территории. Возможно снять офис. Удобный подъезд для еврофур с Волгоградского и Рязанского проспекта. Цена: 500 руб. м²/месяц. Собственник. +7(495) 510-66-02

+7(964) 628-96-87

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ТЕКСТИЛЬЩИКИ», ГРАЙВОРО-
НОВСКАЯ, 25, СТР.6, ЗДАНИЕ НА ПРОДАЖУ**

Продается 3-эт. здание, 1209 м². Кабинетная планировка, отдельная территория, под офисы, дошкольные учреждения, колледжи, мед. центры. Рядом БЦ «Волжский». Хорошая транспортная доступность. Собственник. Цена договорная.

+7(964) 628-96-87

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ТРЕТЬЯКОВСКАЯ»
БОЛЬШАЯ ТАТАРСКАЯ, 13, СТР.1**

Отдельно стоящее здание 1629 м². Подвал, 3 эт. и мансарда. Капитальный ремонт с полной заменой всех инженерных коммуникаций и высоким уровнем отделки. Дизайн-проект известной российской архитектурной мастерской

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ШИПИЛОВСКАЯ», БОРИСОВ-
СКИЙ ПРОЕЗД, 17, КОРП. 1, СТР. 2, ЗДАНИЕ**

Продается отдельно стоящее 2-этажное здание площадью 1696 м² с подвалом на 1-линии домов. Все коммуникации. Кабинетная планировка. Готовый арендный бизнес. Собственник. Цена договорная. +7(495) 510-66-02

+7(968) 095-11-27

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ЩУКИНСКАЯ», РОГОВА, 15,
КОРП. 1, ПРОДАЖА ОФИСА**

Продажа офиса площадью 529,3 м². 2 этаж 2 эт. кирпичного здания, кабинетная планировка, 1-я линия домов, проходное, проездное место. Возможно увеличение площади. Цена договорная. Готовый арендный бизнес. Собственник

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.ru



**МОСКВА, М. «ЩУКИНСКАЯ», РОГОВА, 15,
КОРП. 1, АРЕНДА ОФИСОВ**

Аренда. Офисы от 12 м². 2 этаж, кабинетная планировка, охрана, телефон, интернет, хороший ремонт. Цена: 900 руб. м²/месяц. Собственник

+7(916) 514-65-77

www.mos-estate.su



**МО, КИЕВСКОЕ/БОРОВСКОЕ Ш., 24 КМ ОТ
МКАД, ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ВНУКОВО-2**

Складской комплекс состоит из 4 корпусов по 13 500 м² каждый. Оборудованный удобным подъездом для крупногабаритного автотранспорта и площадкой для маневрирования. Круглосуточная охраняемая стоянка. Для безопасности и сохранности грузов ведется постоянное видеонаблюдение. Рабочая высота потолков 12 м, нагрузка на пол 9 тонн, автомобильная рампа для малотоннажного транспорта, автоматическая пожарная сигнализация. Специальные условия покупателям, арендаторам и брокерам.

+7(903) 721-57-84

www.v2-lp.ru

www.logisticspartners.ru



**МО, ЗВЕНИГОРОД, ПАРКОВАЯ, 14,
СКЛАДСКАЯ БАЗА НА ПРОДАЖУ**

Продается складская база с холодильными камерами и офисами 2576,5 м². Капитальные строения, участок 1.1 га в собственности. Территория заасфальтирована. Все коммуникации. Продажа напрямую от собственника. Цена договорная.

+7(926) 472-66-97

www.mos-estate.su



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 4,
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Продажа коммерческих помещений свободного назначения от 80 м² до 190 м² на первом этаже ЖК бизнес-класса «Одинбург» в г.Одинцово. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Дом готов. Помещения подойдут под магазины, кафе, офисы.

Каждое помещение имеет отдельный вход с улицы, высота потолка 4 м.

Во всех помещениях витражное остекление.

Цена: 150 тыс. руб./м²

+7(495) 256-20-79

www.odinburg.ru



**МО, ОДИНЦОВО, ГВАРДЕЙСКАЯ, 9,
ЖК «ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА»**

Аренда: 508 м², ПСН, возможно частями, от 50 м². 2 входа со двора + 2 входа с пешеходного бульвара! 1-й этаж новостройки ЖД под чистовую отделку. Много точек подключения воды и канализации. Применение: магазин, кафе, банк.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



**МО, ПОДОЛЬСК, БРОННИЦКАЯ, 14,
СКЛАДЫ В АРЕНДУ**

Аренда. Склады 74, 100, 277, 800 м² на территории складского комплекса с админ. зданием, своя котельная, рядом станция «Подольск». Эл-во — 2.5 мВт, транспортная доступность. Все коммуникации. Охрана. Цена: 220 руб. м²/мес.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.su



**МО, ПОДОЛЬСК, БРОННИЦКАЯ, 14,
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ БАЗА**

Продажа производственно-складского комплекса с административным зданием, 7 тыс. м². Своя котельная, зем. уч. 3,8 га в собственности. Эл-во 2,5 мВт, транспортная доступность. Все коммуникации. Охрана. Собственник. Цена договорная.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.su



**МО, НОВОРИЖСКОЕ Ш., 15 КМ ОТ МКАД,
НАХАБИНО**

Аренда производственно-складского помещения площадью от 362 м² до 2 тыс. м² на охраняемой территории. Стоянка, телефония, офисы от 40 м². Открытые площадки под кранами до 6 тыс. м². Удобный подъезд. Цена: 345 руб. м²/мес.

+7(903) 589-07-56-

www.mos-estate.su



**МО, НОВОРИЖСКОЕ Ш., 17 КМ ОТ МКАД,
ПОС. НАХАБИНО, ИНСТИТУТСКАЯ, 18**

Продается склад 4 028 м², 113 м² офисы, все коммуникации, рядом ж/д ветка, высота потолков 11 м, на огороженной охр. территории. Пол бетонный с асфальтированным покрытием. Все коммуникации. Собственник. Цена договорная.

+7(495) 510-66-02

www.mos-estate.su



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,
20 КМ ОТ МКАД, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н**

Земельный участок 5 тыс. м². Ангар 900 м², 2-эт. кирпичное здание 317 м², 50 м от трассы, удобный съезд, большая стоянка. Все коммуникации. Цена договорная. Готовый арендный бизнес. Собственник.

+7(968) 095-11-27

www.mos-estate.su

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ
О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ
ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ
КОГДА? МАРТ
2017 ГОДА
СКОЛЬКО? ТИРАЖ
20 000 ЭКЗ.

ЗАПИСЬ НА КАСТИНГ: +7 (495) 983-10-64, www.kek.ru

МАЯКОВСКИЙ

КВАРТИРЫ ИЗ РЕЗЕРВА! ЛУЧШЕЕ ОТ 6,7 МЛН ₽

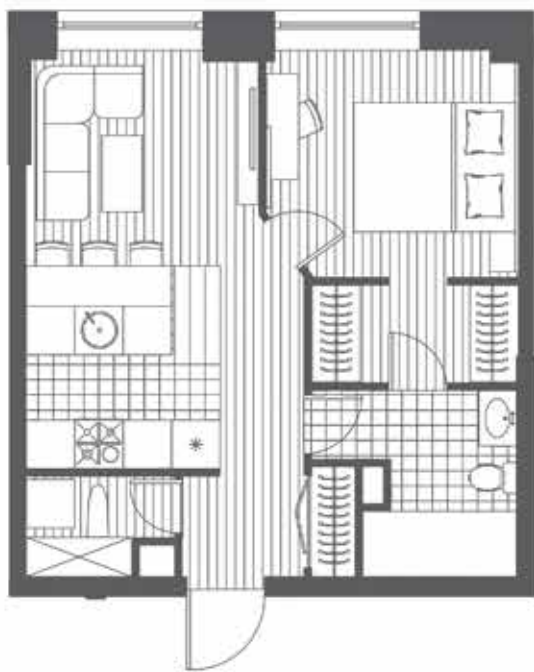
 ВОДНЫЙ СТАДИОН

Квартира 40,1 кв. м.

~~7,4 млн р.~~

от 6,7 млн р.

Свободная планировка позволяет сделать просторную студию, классическую 1-к квартиру или даже удобную 2-к квартиру с кухней-столовой. При этом останется место для гардеробной и кладовой.



Квартира 61,7 кв. м.

~~10,8 млн р.~~

от 9,7 млн р.

Светлая угловая квартира. Благодаря 4 панорамным окнам 2-ку можно превратить в 3-комнатную квартиру, с личным пространством для каждого члена семьи и просторной гостиной для совместного отдыха.



+7 (495) 975 90 28 | www.маяковский.москва

Подробности и проектная декларация на сайте [Маяковский.Москва](http://www.маяковский.москва)
Застройщик ООО ДРСУ «Северное»

РЕКЛАМА