

123

ИЮЛЬ-АВГУСТ
2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

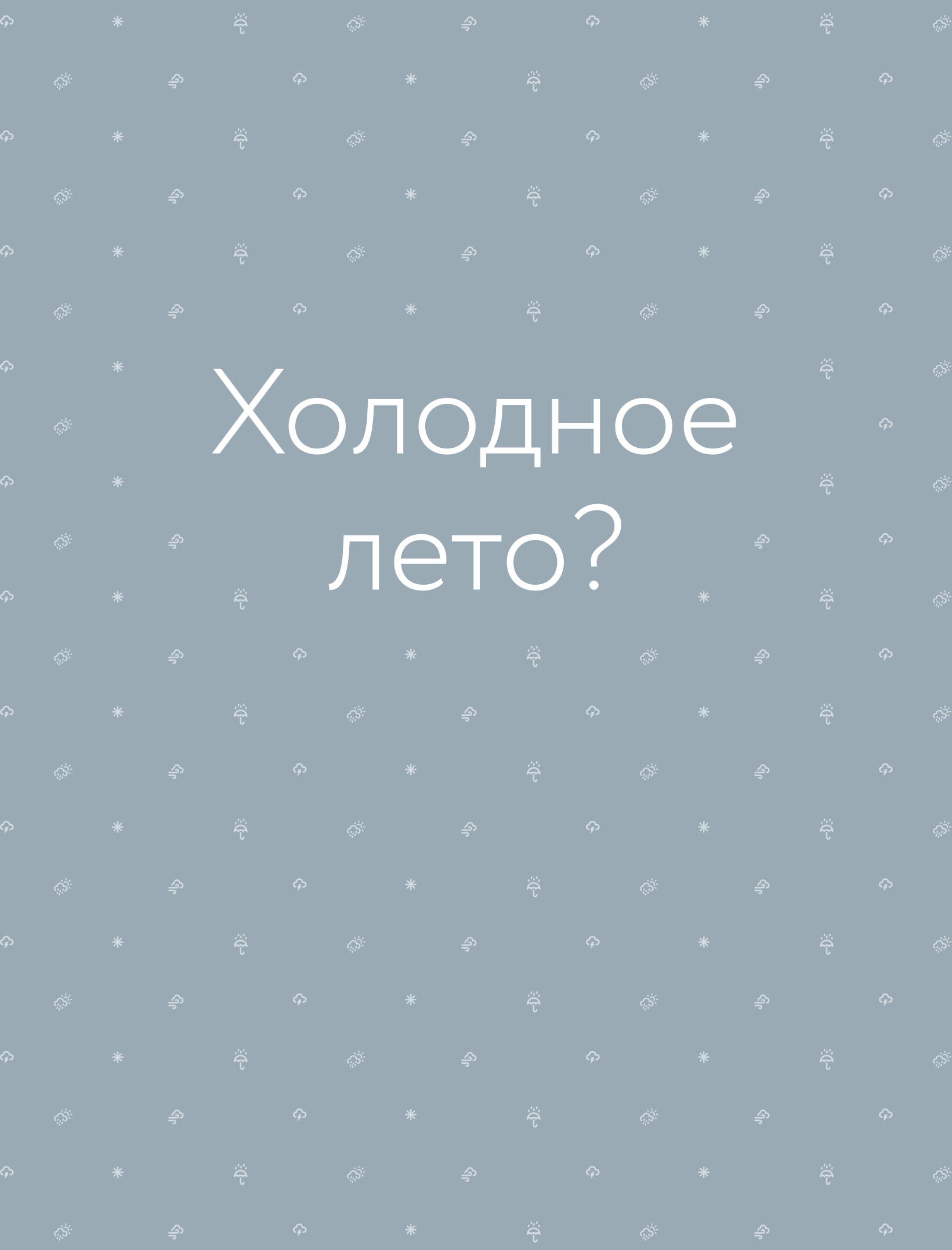
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



Вот оно
какое, наше
ЛЕТО

стр. 66

The background is a solid light gray color. It features a repeating pattern of small, white weather-related icons and asterisks. The icons include suns, clouds, raindrops, and umbrellas, arranged in a grid-like fashion. Asterisks are also scattered throughout the pattern.

Холодное
лето?

А у нас

бизнес класса
квартиры от

3,6

Миллионов
рублей



Сказка
жилой комплекс

Двухуровневые квартиры на живописном полуострове. Авторская архитектура в стиле шале.

Террасы, камины, лифт. Волшебный дизайн среды. Река и набережная для прогулок.

19 км. по Новорижскому шоссе.

495 988-44-22

NDV.RU

skazka.ndv.ru



ДН

6 Новости

Событие

10 Крымская дипломатия

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тонкости16 Занимательная математика
для состоятельных людей

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное

26 Пусть говорят

Рынок

36 Улетный неликвид

Всезнайка42 Флоренция: красота
на грани нервного срыва

ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

51 Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Обзор66 Подмосковные лагеря
превратились в курорты

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

75 Объекты недвижимости на продажу



В живописной долине Тосканы раскинулась Флоренция — она не утратила былого великолепия и сводит с ума туристов. Выражение «сводит с ума» стоит понимать буквально: флорентийский синдром, или синдром Стендаля, — разновидность расстройства психики.

Читайте на стр. 42



УНИКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ! До МКАД всего 1,5 км!

От действующего метро
«Котельники» всего 10 мин
на бесплатном шаттле.

Инфраструктура

Квартал с одной стороны
окружен **Томилинским лесопарком**, с другой стороны
имеет **огромную пляжную зону** с уникальным оборудо-
ванием для водных видов
спорта: вейкборд, вейк-
серф, вейкскейт, катание
на гидроциклах!

**Рядом большой выбор тор-
говых центров:** «Мега Белая
Дача», «Ашан», ОБИ, «Икеа»,
Outlet Village, «Глобус».

Дизайнерские входные группы

**Удобные для жизни квар-
тиры:** большие кухни
(до 16 м²!), застекленные лод-
жии, наличие кладовых по-
мещений. Из квартир будет
панорамный вид на аквато-
рию пляжной зоны и прямой
спуск в подземный паркинг.

Досуг

**Разнообразнейшая развле-
кательная инфраструктура:**
горнолыжные спуски, кон-
носпортивный клуб, картин-
говый центр, рыбное хозяй-
ство, оленья ферма,
Николо-Угрешский мона-
стырь со Спасо-Преобра-
женским собором...

Два раза в месяц по суббо-
там можно записаться на
**экскурсию по окрестным
достопримечательностям!**



+7 (495) 249-46-46

kvartalkotelniki.ru



ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

+7 (495) 983–10–64
+7 (495) 983–10–65

 @dnmagazin



55.774323, 37.532267

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

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор
Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Ответственный секретарь
Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы
Анна Семина
mintnm@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 Пузинавичюте
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

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,

www.shutterstock.com,

Alexander Zamaraev, Andrei Fattakhov,
Evgeniia Ozerkina, Evgeny Prokofyev,
Julia Kuznetsova, Lilyana Vynogradova,
Maxim Apryatin, Vladimir Zhoga,
VLADJ55 / Shutterstock.com,

AFI-Development, Glorax Development,
«Kaskad Недвижимость», Soho Realty,
Villagio Estate, «A101 Девелопмент»,
«Галс-Девелопмент», ЖК «Сказка»,
компания Millhouse, концерн «Крост»,
концерн «Русич», «Московского бизнес-клуба»,
поселка «Золотые Сосны»,
«Резиденции «Дипломат».

Издание зарегистрировано в Федеральной
службе по надзору за соблюдением законо-
дательства 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 от-
ветственности за достоверность информации,
содержащейся в рекламе.



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



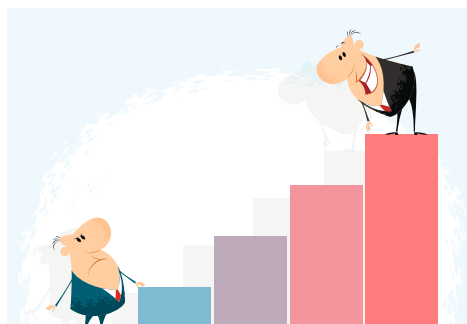
КИРПИЧНЫЕ ПЯТИЭТАЖКИ ПРОТИВ

В Москве начали подводить итоги голосования по списку на включение домов в программу реновации. Жильцы 4087 домов проголосовали за снос, 452 домов — против. Всего в голосовании приняло участие 4546 домов. Из 452 домов, отказавшихся от сноса, 377 — кирпичные. Самой «сносной» улицей в Москве станет Волгоградский проспект: там под ковш попадут 100 домов. В двух районах против реновации высказалось больше половины домов — 55% в Москворечье-Сабурове и 51% в Измайлове.



СТРОИТЕЛЬСТВО ПАДАЕТ

Объем ввода жилья в эксплуатацию в России за пять месяцев 2017 года сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 12,6%, до 21,6 млн м². В каждом отдельном месяце с начала текущего года было введено меньше жилья, чем в соответствующем месяце 2016-го.



ИНВЕСТИЦИИ РАСТУТ

В первом квартале 2017 года инвесторы вложили \$680 млн (38,7 млрд руб. по текущему курсу ЦБ РФ) в коммерческую недвижимость России, сообщает международное брокерское агентство Knight Frank в своем отчете European Quarterly Commercial Property Outlook. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем привлеченных инвестиций вырос на 229,5%. Это позволило России занять первое место в Европе по темпам прироста вложений в коммерческие объекты. Вторая позиция в рейтинге досталась Венгрии с результатом +228,5% за год, на третьей строчке разместилась Чехия, где прирост достиг 157,6%. В общей сложности положительную динамику показали всего семь европейских стран. Наихудший результат продемонстрировали Бельгия (-67,3%) и Польша (-66,1%).

900

млрд руб.

вложили граждане в течение года в строительство московской жилой недвижимости

623

сделки

с бюджетом от \$1 млн заключено с начала 2017 года на рынке элитной недвижимости столицы

\$4,6

млн

стоит особняк в районе Гарлем в Нью-Йорке, в котором жил иллюзионист Гарри Гудини

1,5

млрд руб.

пойдут на строительство в Подмосковье инженерной и транспортной инфраструктуры для дачников

134

объекта

приобрели граждане РФ в Турции — это 7,6% всех сделок, совершенных иностранцами с мая 2016 года

9,5

%

составило снижение средней стоимости продажи вторичной квартиры в Москве за последний месяц



«КОНЦЕРН РУСИЧ» ОТМЕТИТ 14-ЛЕТИЕ

В августе 2017 года концерну исполняется 14 лет. Какие решения позволяют концерну «Русич» оставаться на плаву такое продолжительное время?

Своим мнением с нами поделился генеральный директор концерна «Русич» Борис Лесков. **Какова, по вашему мнению, формула успеха концерна «Русич»?**

Формула успеха — в ориентированности на покупателя, создании максимально комфортных условий для будущих жителей и расширении пакета опций: от удобного подъезда к дому до игровых и спортивных площадок во дворе (благоустройство), от повышенного уровня отделки на этажах в местах общего пользования до элементов архдизайна (повышение класса жилья), от установки современных домофонов до выполнения сверх нормативов программы «Безопасный город» с размещением дополнительных видеокамер, регистраторов с повышенным объемом памяти и реализацией других инженерных решений. Одним словом, формула успеха заключается в повышении уровня жилья для каждого сегмента отдельно и в более детальной и профессиональной проработке всех решений с ориентацией на покупателя.

Расскажите о ваших проектах и деятельности компаний, входящих в концерн «Русич».

Мы являемся холдингом с практически замкнутым девелоперским циклом, включая



формирование концепции, согласование и проектирование, которым у нас занимается «Р-проект»; разработку всевозможных комфортных условий проживания — от комфортных парадных, дворов без машин до рекреационных зон (над этим работает отдельная архитектурная группа, входящая в концерн); непосредственно строительство, которое у нас обеспечивает строительная компания «Русич», имеющая громадный опыт и сотни тысяч построенных и сданных квадратных метров; профессиональную сдачу объекта и эксплуатацию, чем мы также успешно занимаемся силами нашего концерна.

На сегодняшний день у нас много реализованных проектов в Москве и Подмосковье. Это и элитный жилой комплекс на Большой Дорогомиловской, 14А, и проспект Вернадского, 37, и Пресненский Вал, и еще порядка 15 объектов гражданского строительства. Сейчас мы ведем проект «Квартал Новые Котельники» и индустриальный парк «Холмогоры».

17

ВЫПУСК №3, ДАЙДЖЕСТ
СЕНТЯБРЬ 2017 НЕДВИЖИМОСТИ



КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВЫЕ РУБРИКИ!

NEW

- Новостройки Москвы;
- Новостройки Подмосковья;
- Курортная недвижимость;
- Зарубежная недвижимость;
- Коттеджные поселки;
- Девелоперские компании;
- Строительные компании;
- Агентства недвижимости;
- Справочная информация.

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



VILLAGIO ESTATE ПРЕДСТАВЛЯЕТ

Элитный коттеджный поселок Park Fonte расположен на 23 км Новорижского шоссе и представляет собой новый проект от известного застройщика Villagio Estate. Общая площадь поселка составляет 10,5 га, на которых расположено 182 таунхауса площадью от 280 до 310 м² на участках от 2 до 10 соток. Стоимость

объекта на старте продаж составляет 17,5 млн руб. Уже сейчас в поселке выполнен большой объем работ: возведены под кровлю семь корпусов, выполнена внешняя отделка четырех секций, разведены коммуникации и дороги по всему поселку, благоустроен парк с озером, реализация ведется с 214-ФЗ. Планируется, что первые дома будут готовы под чистовую отделку

осенью 2017 года. Огромное внимание уделяется безопасности жителей КП Park Fonte и их гостей: заезд на территорию возможен только по специальным пропускам через строго охраняемые КПП, по всему периметру установлены системы видеонаблюдения. В архитектуре поселка применяются актуальные европейские принципы проектирования и оформления жилых зданий. В облике фасадов чередуются камень и стекло, объемные и гладкие фактуры, темные и светлые оттенки. В облицовке домов используется сочетание травертина, клинкера и керамогранита. Благоустройство поселка будет включать дополнительное озеленение, прогулочные маршруты, спортивные и детские площадки. Жители Park Fonte смогут пользоваться инфраструктурой соседних проектов Villagio Estate, к которым относятся детские сады, семейные центры, рестораны, салон красоты, языковая школа, а также почти 90 га парков.

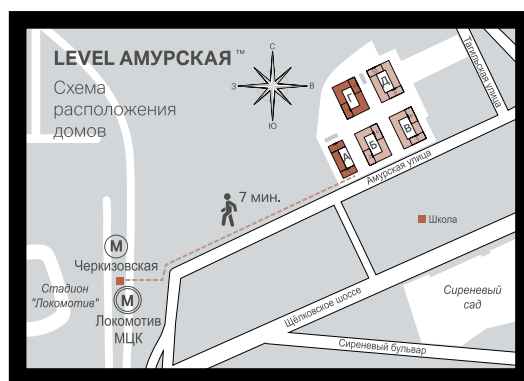
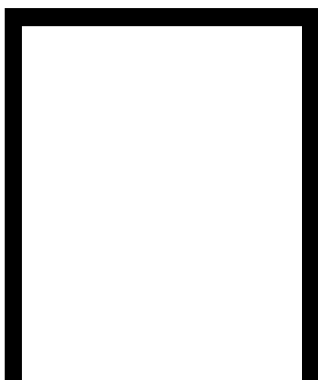
АРЕНДА ПРЕМИУМ-КЛАССА

В июле 2017 года компания Millhouse, реализующая проект комплексного освоения территории «Сколково Парк» на западе Москвы, выводит на рынок первый доходный дом премиум-класса. В клубном квартале «Сколково Парк для Жизни» для аренды доступны 34 лота — 18 двухкомнатных (от 80 м²) и 16 трехкомнатных (от 130 м²) квартир двух типов планировки: с объединенной кухней-гостиной и с изолированными комнатами. Во всех квартирах выполнена чистовая отделка, смонтированы кухонные гарнитуры со встроенной бытовой техникой (Bosch), а ванн комнаты полностью укомплектованы оборудованием премиальных европейских марок (Villeroy & Boch, Grohe). В квартирах также установлена современная климатическая система с функцией фильтрации и ионизации воздуха Tipon Eco. Шесть лотов полностью меблированы по индивидуальному дизайн-проекту. Стоимость ежемесячной аренды в «Сколково Парк для Жизни» начинается от 80 тыс. руб. для двухкомнатных и от 130 тыс. руб. для трехкомнатных квартир. В качестве дополнительных опций арендаторам предлагаются услуги горничных и сервисных служб, возможность аренды машино-мест в подземном паркинге или кладовых помещений.





- Рассрочка от застройщика
- Выгодная ипотека от «Сбербанка». Ставка 10,9% при первоначальном взносе 15%
- Готовность – III кв. 2019 года



НОВЫЙ УРОВЕНЬ КОМФОРТА

- Отделка уровня бизнес-класса
- Паркинг с прямым доступом на лифте до этажа
- Видовые квартиры
- Высокие потолки 3,05 м
- Увеличенные окна 1,85×3 м

НОВЫЙ УРОВЕНЬ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ

- 7 мин. пешком до ст. м. Черкизовская и до стадиона «Локомотив»
- 30 мин. до Кремля

НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЦЕН

- Самая низкая цена за 1-комнатную квартиру в Москве*

НОВЫЙ УРОВЕНЬ ПОДХОДА К СТРОИТЕЛЬСТВУ

- Благоустройство территории от ARTEZA
- Архитекторы SPEECH

Level АМУРСКАЯ

График работы пн-вс 9-21
495 120 444 2

*Самая низкая цена за 1-комнатную квартиру (или студию) в Москве в пределах МКАД среди новостроек по монолитной технологии с продажей по ФЗ-214 с заключением Договора Долевого Участия (ДДУ) согласно исследованию международного исследовательского агентства ООО «Марк Аналитик» от июня 2017 года. Застройщик АО «МСМ-4». Проектная декларация размещена на сайте msm4.ru и levelgroup.ru. Реклама

КРЫМСКАЯ ДИПЛОМАТИЯ



Крупнейший банк Крыма — РНКБ Банк (ПАО) и компания-застройщик комплекса апартаментов класса de luxe «Резиденция «Дипломат» ООО «Добро-Плюс» заключили соглашение о сотрудничестве в рамках ипотечного кредитования.

Теперь на покупку апартаментов в комплексе «Резиденция «Дипломат» доступна программа ипотечного кредитования «Новоселье» со ставкой от 12,99%. Ставка напрямую зависит от первоначального взноса, который составляет от 20% стоимости приобретаемой недвижимости. Минимальная стоимость апартамента в комплексе составляет 12 млн руб.

Это однокомнатные апартаменты площадью 43,8 м² с отделкой и меблировкой. Все апартаменты в «Резиденции «Дипломат» предлагаются с дизайнерской отделкой «под ключ», полностью укомплектованными санузлами и техническим оснащением кухонь, что соответствует мировой практике в сфере элитной недвижимости. Архитектурный проект принадлежит известному итальянскому архитектору-дизайнеру Кристиано Бони из Флоренции, который лично участвовал на всех этапах строительства комплекса и контролировал все процессы в рамках контракта, включая внешний вид комплекса, внутренние помещения,

отделку. В основу концепции лег классический стиль дворцовых ансамблей Ливадии. Как утверждают эксперты комплекса «Резиденции «Дипломат», клиентов, которые хотят воспользоваться ипотекой на покупку высокобюджетной недвижимости, условно можно разделить на две группы. Это владельцы собственного бизнеса, которые не хотят или не имеют возможности выводить деньги на покупку дорогостоящего лота. Либо это та категория граждан, которые хотят повысить уровень жизни, но предоставляемая рассрочка от застройщика для них не очень подходит по размеру выплат.



«В последние несколько месяцев мы получаем множество заявок от потенциальных клиентов, которые хотели бы приобрести апартаменты в комплексе, воспользовавшись ипотекой. В связи с этим мы приняли решение подписать соглашение о сотрудничестве с самым крупным банком, работающим в Крыму, который может предложить нашим клиентам высокий уровень сервиса, доступные условия по кредиту и оперативное рассмотрение ипотечной заявки», — отметила директор департамента продаж «Резиденции «Дипломат» Татьяна Мазаева. По данным специалистов комплекса апартаментов «Резиденции «Дипломат», начало 2017 года

ознаменовалось некоторыми изменениями по сравнению с 2016 годом. Это коснулось не только рынка высокобюджетной недвижимости полуострова, но и ряда проектов бизнес- и премиум-классов. Некоторые проекты, строительство которых велось в 100-метровой зоне от берега моря, были вынуждены приостановить продажи. Созданная при совете министров Республики Крым рабочая группа проводит инвентаризацию всех объектов, построенных в период Украины в 100-метровой прибрежной зоне. Мораторий на строительство должен был прекратиться в феврале 2017 года, но по заявлению властей, а именно главы

Крыма Сергея Аксенова, запрет продлится до 2018 года. Изменения в законодательстве коснулись одного из ярких ялтинских проектов — Opera Prima — в настоящее время комплекс стоит «на стопе». Что касается прямого конкурента «Резиденции «Дипломат» — «Виллы Елена», то уровень цен на объекте достаточно высокий. Так, минимальная стоимость 1 м² составляет \$10 тыс., а машино-место в комплексе обойдется в \$100 тыс. Что касается ставок управляющих компаний конкурентов «Резиденции «Дипломат», то в основном она составляла \$5 за 1 м². В «Резиденции «Дипломат» ставка за 1 м² составляет \$2,6.



ЗОЛОТАЯ КОЛЛЕКЦИЯ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

Золотая коллекция жилой недвижимости Санкт-Петербурга пополнилась настоящей жемчужиной.

Компания Glorax Development, являющаяся участником топ-5 застройщиков Санкт-Петербурга, открыла продажи в проекте на намывных территориях Васильевского острова и готова выйти на строительную площадку объекта. Инвестиции в строительство Golden City составят порядка 30 млрд руб. Первым этапом реализации проекта станет возведение шестого квартала из двух корпусов, рассчитанных на 56 тыс. м² жилья.

Одно из главных преимуществ проекта — его уникальное месторасположение. Это и выход на побережье Невской губы, к пассажирскому морскому порту, и прекрасные видовые характеристики квартир с панорамным остеклением, и наличие вблизи важнейшего

инфраструктурного объекта города — Западного скоростного диаметра, который повышает транспортную доступность объекта.

Для проекта была разработана авторская архитектура, сочетающая черты западной жилой застройки и символизм высотного здания, стоящего на морской границе города с Европой. Авторы проекта — архитекторы из Голландии, которые работали в сотрудничестве с проектировщиками из Санкт-Петербурга. При создании структуры Golden City удалось найти взаимосвязь с классическим Петербургом, его историческими кварталами, разнообразием садов и дворов, а также главными архитектурными символами города — Исаакиевским собором, зданием Адмиралтейства, Петропавловской крепостью. Функции между коммерческими зонами, офисами и жильем строго разграничены. Жилая зона — только для тех, кто здесь живет. Для

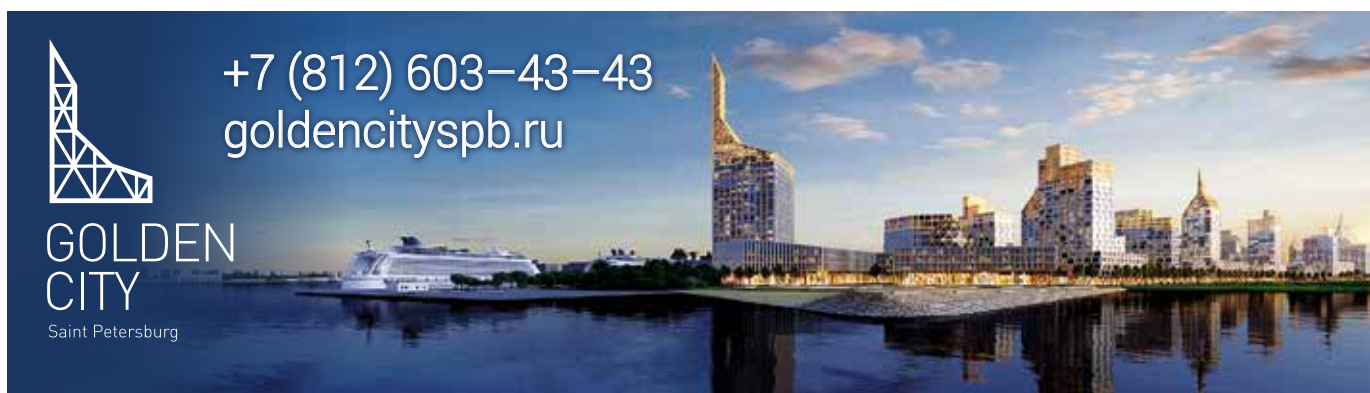
внутренних дворов предусмотрен ограниченный доступ с помощью ворот, которые можно закрывать на ночь. Жилые корпуса шестого квартала будут обеспечены собственной инфраструктурой с благоустроенной территорией, общественными пространствами и паркингом на 319 машино-мест. Среди 573 строящихся квартир представлены варианты от 25 до 115 м², при этом Glorax Development предлагает широкий выбор планировок — от студий до четырехкомнатных квартир — всего более 30 вариантов. Продажи квартир в Golden City осуществляются в соответствии с законом о долевом строительстве 214-ФЗ. Документация прошла государственную экспертизу. Кроме того, каждая сделка застрахована. Планируемый срок сдачи двух первых корпусов Golden City — I квартал 2020 года. Всего застройщику предстоит освоить 15 га намывных территорий на берегу Невской губы, построить порядка 450 тыс. м² недвижимости, а также объекты инженерной и социальной инфраструктуры.



**GOLDEN
CITY**

Saint Petersburg

+7 (812) 603-43-43
goldencityspb.ru





Легко. Стильно. Эффективно.

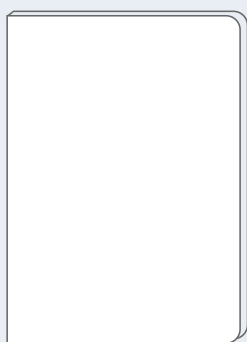
Дизайн и производство
брендовых ежедневников

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27

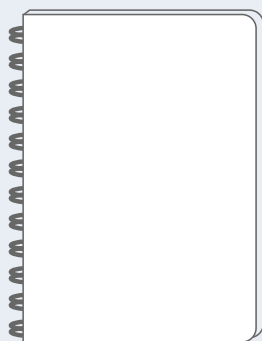


MERAVEGA
for business

ТИП ОБЛОЖКИ



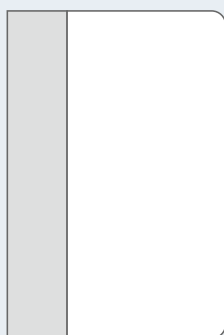
ТВЕРДАЯ



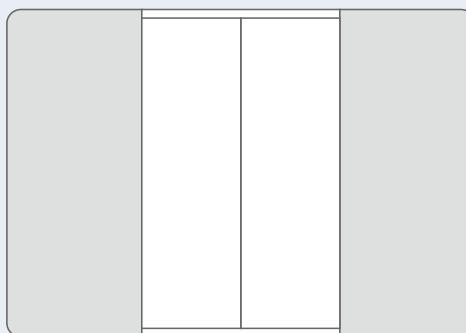
ПОЛУСКРЫТАЯ
СПИРАЛЬ



ГИБКАЯ



SKETCHBOOK



ПОРТФОЛИО



ВНУТРЕННИЕ БЛОКИ

A4 / A5 / A6 / SKETCHBOOK / ПЛАНИНГ
ДАТИРОВАННЫЙ / НЕДАТИРОВАННЫЙ

ВИДЫ ПЕРСОНАЛИЗАЦИИ

ТИСНЕНИЕ / ШЕЛКОГРАФИЯ / МЯГКАЯ ЗАСТЕЖКА
ШИЛЬД НА ЗАКЛАДКЕ / ОКРАШИВАНИЕ СРЕЗА



MERAVEGA
for business

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАНИМАТЕЛЬНАЯ МАТЕМАТИКА ДЛЯ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ЛЮДЕЙ

АВТОР:
Ольга Петрова





СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НОВОЙ МОСКОВСКОЙ ЭЛИТНОЙ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 100 М² – ОКОЛО 85 МЛН РУБ. ОДНАКО ПОКУПАТЕЛЬ ДОРОГОГО ЖИЛЬЯ ДОЛЖЕН ПОНИМАТЬ, ЧТО НА ЭТОМ ТРАТЫ НЕ ЗАКАНЧИВАЮТСЯ. ЕЖЕГОДНО НА СОДЕРЖАНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЮ И НАЛОГИ БУДЕТ УХОДИТЬ НЕСКОЛЬКО МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ. РАЗБИРАЕМСЯ, ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ТАКАЯ ЦИФРА, И РАССКАЗЫВАЕМ О СПОСОБАХ СЭКОНОМИТЬ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЛЮКСОВОГО ЖИЛЬЯ.

Элитная квартира — бесконечная черная дыра. Владелец еще не успел оправиться от затрат на покупку, а она уже требует многомиллионных вложений в ремонт. Предложения с готовой отделкой на первичном рынке, конечно, встречаются, а вот на «вторичке» новые собственники хотят все переделывать под себя. Сколько понадобится денег для создания интерьера, сказать нельзя: во многом это зависит от вкуса и амбиций состоятельного хозяина. Но забывать о таких дополнительных доплатах не стоит.

Зато вполне реально рассчитать расходы на содержание квартиры. Заместитель директора департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Олег Михайлик уточняет, что ежемесячная стоимость эксплуатации в элитных домах варьируется от 120 до 500 руб. за 1 м². Плюс коммунальная плата по счетчикам: электроэнергия, вода, тепло, напоминает он. Разброс тарифов за содержание велик: они зависят от формата, месторасположения дома, наличия дополнительных услуг, статуса жилья, размеров окон, наличия охраны, высотности здания и других нюансов.

Около 500 руб. за 1 м² — такая ежемесячная плата грозит владельцам квартир в клубных домах (это самый дорогой вариант). Как рассказывает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева, в клубном доме иногда всего шесть–восемь квартир, а инфраструктура рассчитана только на жильцов: «Она включает бассейн, спа-комплекс, тренажерный зал и игровую для детей, сигарную, помещения для персонала и т.д. Содержание всего этого ложится на жителей комплекса».

В качестве примера самой дорогой эксплуатации в столице Екатерина Румянцева приводит особняк в Большом Афанасьевском переулке — клубный дом на 15 квартир площадью от 120 до 300 м². В этом уникальном историческом здании разместилась инфраструктура «для своих»: сауна и баня, бассейн и спортзал, бильярдная и бар, два кабинета массажа, переговорная и каминная, комната для отдыха водителей. На территории есть детская площадка, подземная парковка. Дом защищен многоуровневой системой охраны. Нетрудно подсчитать, что житель самой маленькой



На втором месте по дороговизне обслуживания — «Москва-Сити». Стоимость обслуживания в «Меркурий Сити Тауэр» равна 625 руб. за 1 м² в месяц

квартиры (120 м²) только за ее содержание заплатит 720 тыс. руб. за год, а эксплуатация квартиры площадью 300 м² обойдется владельцу в 1,5 млн руб. в год.

Впрочем, не только квартиры у Кремля потребуют больших финансовых жертв. На втором месте по дороговизне обслуживания — небоскребы в деловом центре «Москва-Сити». По словам директора департамента элитной недвижимости «Метриум Групп» Ильи Менжунова, стоимость обслуживания в «Меркурий Сити Тауэр» равна 625 руб. за 1 м² в месяц. В МФК «Город Столиц» и «ОКО» эксплуатационные расходы на апартаменты составляют 255 руб. за «квадрат» в месяц. «Столь высокие тарифы связаны с уникальностью комплекса и большими затратами на техническое обслуживание зданий, обеспечение пожарной безопасности, эксплуатацию лифтового оборудования и прочее», — комментирует он.

Еще немного банкнот придется добавить, если в доме предусмотрен консьерж-сервис: от 1,5 до 3 тыс. руб. в месяц с квартиры. Подчеркнем, что в платежи за содержание не включена стоимость электричества и воды,



а в элитных квартирах теплые полы, кондиционеры, джакузи и прочие атрибуты шикарной жизни способны добавлять ежемесячно не менее 15 тыс. руб., то есть порядка 180 тыс. руб. в год.

Примечательно, что именно собственники роскошного жилья являются самыми злостными неплательщиками за услуги ЖКХ. Иногда не по злому умыслу: просто слишком много недвижимости в хозяйстве — обо всей и не упомянешь либо владельцы квартир почти не бывают в Москве.

Но чаще не платят намеренно: распространенное мнение — «я вложил в квартиру миллионы и больше ничего никому не должен». Кто-то приобретает недвижимость в инвестиционных целях: пока арендатор или покупатель на этот объект не найдется, владелец не считает нужным что-то оплачивать.

С ЖКХ все более-менее понятно, еще одна серьезная статья расходов за элитную квартиру — налоги. Как поясняет директор департамента продаж городской недвижимости Savills в России Кристина Томилина, согласно действующему законодательству, налог

для квартир, кадастровая стоимость которых оценивается от 50 до 300 млн руб., устанавливается в размере 0,3% стоимости. «Это максимум, который владелец квартиры заплатит в 2019 году (налог за 2018 год). Пока налог увеличивается постепенно на 20% в год», — говорит она.

Эксперт подсчитала, что если кадастровая стоимость квартиры 180 м², скажем, 120 млн руб., то ее собственники в 2017 году (за 2016 год) обязаны заплатить налог 144 тыс. руб. (120 млн × 0,3% × 40%). С 2019 года необходимо будет вносить налог в полном размере — 360 тыс. руб. (0,3% от 120 млн).

Однако это средняя площадь квартиры средней кадастровой стоимости. А вот если речь идет о более дорогой квартире, коэффициент налога растет — за недвижимость дороже 300 млн руб. придется перечислять в налоговую 2% кадастровой стоимости ежегодно. И годовая сумма налога перевалит далеко за 1 млн руб. «Владельцы недвижимости с кадастровой стоимостью 301 млн руб. обязаны платить налоги в размере 6 млн руб. в год», — отмечает Илья Менжунов.

Еще немного банкнот придется добавить, если в доме предусмотрен консьерж-сервис: от 1,5 до 3 тыс. руб. в месяц с квартиры



Первый и самый верный способ сэкономить на дополнительных услугах — при покупке дорогой недвижимости уточнить все расходы, которые придется нести ежегодно. Не исключено, проще отказаться от покупки объекта и рассмотреть другой объект, более скромный в содержании. Как утверждают в агентствах элитной недвижимости, такие случаи сейчас не редкость: покупатели считают деньги и готовы изменить свое решение в пользу менее крутого варианта, но с более низкими налогами и адекватной стоимостью содержания.

Впрочем, и самим застройщикам выгодно, чтобы будущий житель мог экономить. В пресс-службе АО «Дон-Строй Инвест» подсказывают, что для этого устанавливаются приборы индивидуального учета коммунальных ресурсов и следят за их состоянием — вовремя делают поверку или меняют на новые, если оборудование пришло в негодность.

«Поступать так имеет смысл всем — и богатым, и не очень. Увы, последние часто считают, что индивидуальные счетчики — лишние траты, а на самом деле переплачивают за коммунальные услуги в десятки раз больше, чем стоит прибор. Бережливое отношение к ресурсам диктуется не только стремлением экономить деньги, но и экологической сознательностью. Многие наши клиенты подолгу живут за границей и привыкли не расходовать впустую воду и электроэнергию. В общественных зонах применяется светодиодное освещение, в новых домах элитного класса установлено энергосберегающее оборудование, например лифты ThyssenKrupp», — рассказали в пресс-службе.

Олег Михайлик уверен, что один из лучших способов контроля за расходами — взять управление домом в свои руки, отказавшись от внешней управляющей компании. Это способно снизить платежи как минимум на 30%.

Вложенные миллионы в покупку элитной квартиры — лишь первый шаг. Наблюдается прямая зависимость: чем больше покупатель отдает за недвижимость — тем выше будут налоги и дороже ее содержание



M P I R E S

Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва
27-28
октября
2017

Крупнейшая
Выставка
НЕДВИЖИМОСТИ
в Экспоцентре

БОЛЬШОЙ ВЫБОР НЕДВИЖИМОСТИ

Более 3000 потенциальных покупателей/инвесторов

Тел.: +7 (495) 725-77-01 | www.mpires.ru | info@vpiexpo.ru

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ 30 СТРАН



«К примеру, домом на улице Трубецкой, 10, жители управляют сами. Стоимость обслуживания им обходится примерно в 130 руб. за 1 м² в месяц, хотя в комплексе есть фитнес и спа-зона. Изначально расходы достигали \$10 за «квадрат» в месяц», — обосновывает он свое мнение.

Есть и другие способы минимизировать платежи. Допустим, в жилом комплексе работает фитнес-клуб с бассейном, который предназначен только для жителей дома. Общее собрание жильцов вправе решить продавать карты «на сторону» и снизить затраты на содержание спортивной инфраструктуры.

Таким образом, вложенные миллионы в покупку элитной квартиры — лишь первый шаг к последующим тратам. Наблюдается прямая зависимость: чем больше покупатель отдает за недвижимость — тем выше будут налоги и дороже ее содержание. Самые люксовые объекты забирают у добросовестных налогоплательщиков и ЖКУ порядка 8 млн руб. ежегодно.

Как правило, у состоятельных людей в собственности не один объект, следовательно, расходов больше. Поэтому при выборе высокобюджетного жилья надо анализировать, разумно ли ввязываться в эту историю: ведь каждый год квартира будет «отъедать» немалые деньги за не всегда нужную владельцу инфраструктуру. (ДН)





ТОРЖЕСТВЕННАЯ ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ 13 октября 2017 года, Известия Hall, www.rref.ru

Главная светская встреча лидеров рынка недвижимости

На церемонию приглашены более 300 топ-менеджеров, ведущих девелоперских, риэлторских, строительных, инвестиционных компаний, банковских структур

Партнер Торжественной церемонии награждения



Сити XXI век

Партнер номинации «Девелопер года»



НОМИНАЦИИ:



Недвижимость столицы
Для объектов жилой недвижимости Москвы



Регионы России
Для объектов жилой недвижимости России



Подмосковье
Для объектов жилой недвижимости Московской области



Новая Москва
Для объектов жилой недвижимости Новой Москвы



Загородное жилье
Для малоэтажного и коттеджного строительства



Профессиональное признание
Для компаний и персон, участников рынка недвижимости



ПРИГЛАШЕНИЕ

Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа в ЦДХ во время работы выставки.

НЕДВИЖИМОСТЬ 2017

ОТ ЛИДЕРОВ

28 СЕНТЯБРЯ – 01 ОКТЯБРЯ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА Москва, ул. Крымский Вал, д. 10 +7 (495) 783-87-73

ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ КРУПНЕЙШИХ
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ,
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ,
ДЕВЕЛОПЕРОВ И БАНКОВ

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



МИНИСТЕРСТВО
РОССИИ



Время работы 11:00 - 19:00

www.exporealty.ru

Москва и
Подмосковье
от **1.2** млн.

СКИДКИ
на квартиры
до **20%**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР



КЛЮЧЕВОЙ
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР
ВЫСТАВКИ



ПАРТНЕР
ПРИГЛАСТИТЕЛЬНОГО
БИЛЕТА



«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ

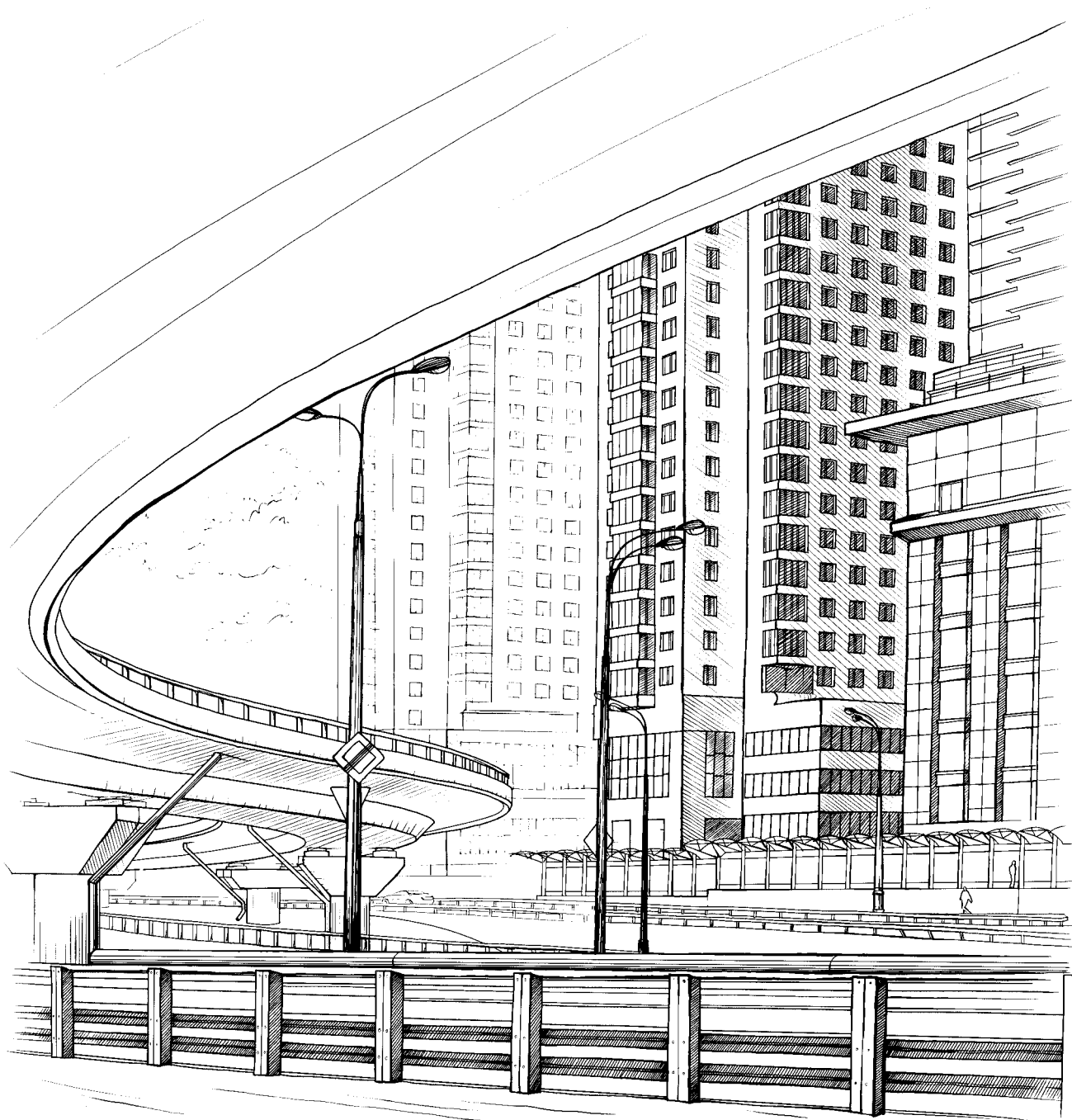
О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ

ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ

КОГДА? СЕНТЯБРЬ
2017 ГОДА

СКОЛЬКО? ТИРАЖ
20 000 ЭКЗ.

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



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АВТОР:
Екатерина Сахарова

ПУСТЬ ГОВОРЯТ



ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА В МОСКВЕ ВЫЗВАЛА СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОТЕСТЫ: КОМУ-ТО НЕ ПОНРАВИЛОСЬ, ЧТО ИХ ДОМ ВКЛЮЧИЛИ В ПЕРЕЧЕНЬ СНОСИМЫХ, КТО-ТО НЕДОВОЛЕН ТЕМ, ЧТО ИХ ПЯТИ-ЭТАЖКА В СПИСКИ КАК РАЗ НЕ ПОПАЛА, КОМУ-ТО НЕ НРАВИТСЯ ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ. ДАЖЕ ВНЕСЕННЫЕ В ЗАКОНОПРОЕКТ ПОПРАВКИ НЕ УДОВЛЕТВОРИЛИ ВСЕХ НЕСОГЛАСНЫХ.

Мэрия Москвы задумала колоссальную по размаху программу реновации: москвичам объявили, что в городе снесут около 8 тыс. домов, а на их месте построят современные здания. После подсчетов, во сколько обойдется программа, и протестов жителей количество домов под реновацию уменьшилось вдвое, а в законопроект внесли поправки. В ходе второго чтения депутаты рассмотрели 138 поправок, 127 из них были приняты.

Когда программа реновации свалилась как снег на голову, многие поспешили заявить о «девелоперском лобби», которому идея с перестройкой Москвы на руку

Только ко второму чтению законопроекта появилось определение «реновации». Под ней понимается комплекс мероприятий, направленных на «предотвращение формирования аварийного жилищного фонда», «обеспечение устойчивого развития жилых территорий, создания благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройства территории». На специально созданном проекте «Мой новый дом — московский стандарт реновации» сайта Мосгордумы рассказывается о том, какие будут сносить дома, где, на каких условиях, но не разъясняется, зачем все это необходимо. Даже если цели у столичной власти самые что ни на есть благие, почему-то она не стала объяснять это жителям и собственникам квартир.

Во-вторых, власти решили внести ясность в спор о равнозначности и равноценности сносимой и новой недвижимости. Изначально планировалось предоставлять «равнозначные» квартиры — по мнению некоторых экспертов и жителей, был риск, что они окажутся дешевле, а собственники потеряют в деньгах. Теперь владельцам жилья обещают «как минимум равноценную» недвижимость или соответствующую денежную компенсацию. Предусмотрена денежная компенсация и для собственников нежилых помещений.

Генеральный директор компании «Миэль-Новостройки» Наталья Шаталина обращает внимание на то, что сохраняется опасность для собственников: «Все будет зависеть от процедуры оценки недвижимости. Если оценка будет производиться массово, то есть будет



Реновация реальна в Москве, Санкт-Петербурге, нескольких городах-миллионниках, но практически бесперспективна в большинстве городов и поселков городского типа в нашей стране

рассматриваться не каждая квартира в индивидуальном порядке, а в целом усредненные данные по дому, то последует очередная волна негативной реакции населения».

Теперь у жителей пятиэтажек больше времени на раздумья и дебаты по поводу сноса — 90 дней. Причем по их истечении никого принудительно не выселят, как это оговаривалось в первоначальной версии законопроекта. Если собственники откажутся переезжать, начнется судебное разбирательство с властями, предметом которого может стать собственно отказ от переезда или оспаривание альтернативного варианта для переселения. Наконец, в законе четко прописано, что расселять будут в пределах одного района, хотя в прошлой редакции допускался переезд в соседние районы в границах округа.

Вопрос о капитальном ремонте по-прежнему решен не в пользу собственников. Поправка председателя комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы Галины Хованской, предусматривающая освобождение жителей

новых домов от уплаты взносов на капремонт в течение пяти лет после переселения, была отклонена. Не приняли и поправку о включении в стоимость предлагаемого жилья компенсации за неосуществленный капремонт.

Таким образом, некоторые острые углы в новой редакции законопроекта сглажены, а некоторые моменты так и остались нерешенными. Но интересно другое: а нужна ли Москве такая масштабная программа? И если да, то почему термин «реновация» придумали только для столицы? Неужели у нас в стране нет регионов и городов, где количество ветхих домов представляет большую проблему?

По данным Росстата, в стране в неудовлетворительном техническом состоянии (износ 31–65%) находится 1,2 млрд м² жилого фонда (это 33% его общей площади). К ветхому жилому фонду (износ от 60% и выше) относится 176 млн м² (5% общей площади всего жилья). Почти 40% российских зданий нуждаются в ремонте, реконструкции или сносе.



«Если людей устраивает и дом, и среда, в которой они живут, зачем осчастливливать их насильно. Надо создать условия для диалога, хотя это непросто»

Наибольшая доля ветхого и аварийного жилья в Ингушетии (21%), Тыве (19%) и Дагестане (18,9%), а не в Москве.

По словам некоторых аналитиков, предпосылки для программы реновации в Москве действительно существуют. Неудовлетворительное техническое состояние зафиксировано в 23% жилых строений (50,8 млн м²), ветхий жилой фонд составляет 1,7%, или 3,7 млн м². Все эти здания (их порядка 19,2 тыс.) подлежат капитальному ремонту.

«Никакой критичной ситуации со старым фондом в Москве не наблюдается. С 2011 года в столице в рамках программы «Жилище» снесены пятиэтажки устаревших серий. В первой волне сноса было около 1,5 тыс. пятиэтажек, осталось снести еще 60 домов. В столице остаются дома в плохом состоянии, необязательно пятиэтажки. При этом город ремонтирует жилой фонд — например, блочные дома, утепляет девятиэтажки, проводит другие работы», — уверена Наталья Шаталина.

Признавая, что есть регионы, где люди более 20 лет ждут расселения, участники рынка отмечают, что с Москвы начать проще: тут все происходит централизованно, а в регионах многое отдано на откуп местных администраций. Чтобы распространить программу на всю страну, надо создать единую законодательную базу, организовать процессы на местах.

Заведующий кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и страхование» Финансового университета при Правительстве РФ Александр Цыганов считает, что именно в столице «сочетается необходимость и возможность». По мнению эксперта, «значительная часть жителей хрущевок и старых домов хочет переехать в новые квартиры», но есть трудности. «Иногда даже расстояние 300–500 м от привычного места проживания способно кардинально поменять среду, а новая квартира будет неудобной», — утверждает Александр Цыганов. Но при тщательной проработке стратегии и заинтересованности инвесторов это решаемая



проблема. Для инвесторов ценность представляет земля — ее использование приносит ощутимую экономическую выгоду даже с учетом затрат на переселение.

Александр Цыганов полагает, что закон о реновации упрощает и удешевляет процедуру переселения, препятствуя ее затягиванию. «Именно это сочетание делает реновацию реальной в Москве, Санкт-Петербурге, нескольких городах-миллионниках, но практически бесперспективной в большинстве городов и поселков городского типа в нашей стране. Износ домов там больше, чем в Москве, но нет инвестиционной привлекательности — этот вопрос должен решаться на государственном уровне. В этом случае специального закона не требуется, достаточно нормативной базы по ветхому и аварийному жилью — нужны лишь деньги».

Директор по инвестициям «Сити-XXI век» Сергей Нотин согласен, что программа реновации актуальна для Москвы и других российских городов: «Однако если людей устраивает и дом, и среда, в которой они живут, зачем

осчастливливать их насильно. Надо создать условия для диалога, хотя это непросто».

Таким образом, проблема старого фонда в Москве, безусловно, существует, но преимущественно это устаревшие дома, а не ветхое или аварийное жилье, которое подлежит обязательному сносу.

Снос законодательство предусматривает только для ветхого жилья, которого в Москве практически не осталось. Изношенному жилому фонду требуется капитальный ремонт. «И если проживание в ветхих домах представляет угрозу для жизни граждан, то устаревшие здания избыточно потребляют энергоресурсы и перегружают распределяющие мощности. А это приводит к росту стоимости жилищно-коммунальных услуг и расходов на восстановительные работы», — поясняет управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

Разумной альтернативой сносу является реконструкция устаревших зданий. Проекты переустройства пятиэтажек воплощались на практике, причем не только в столице. Реконструкция хрущевки на Химкинском бульваре, которую провел архитектор Алексей Кротов, обошлась на 30% дешевле, чем если бы на ее месте возводили новый дом.

Реновация должна быть более точечной: ведь в каждом районе в пределах Москвы — своя специфика. Грамотная реновация способна изменить лицо города в лучшую сторону, а не изуродовать его. Начальник отдела по связям с общественностью компании ФСК «Лидер» Елена Малеева говорит, что комплексный подход улучшит городскую среду. «Новая

«Иногда даже расстояние 300–500 м от привычного места проживания способно кардинально поменять среду, а новая квартира будет неудобной»

застройка, безусловно, поднимет статус района, жилой фонд будет обновлен. Благодаря этой программе появится качественная инфраструктура — это положительно отразится на экономике города, усилит позиции малого и среднего бизнеса, увеличит количество рабочих мест».

Даже если на месте пятиэтажек будут построены максимум 14-этажные дома, как заявляют власти, плотность населения возрастет почти в три раза. Город столкнется



13-14 октября 2017

Октябрь 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 XXI 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 Испании, Германии, Болгарии, 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



«Самые серьезные угрозы — падение цен на рынке, конкуренция со стороны города, который планирует возводить и, не исключено, продавать большие объемы жилья»

с транспортным коллапсом. Причем коснется он не только автомобилистов, но и тех, кто предпочитает общественный транспорт.

Собственникам квартир под переселение не дает покоя вопрос: будет ли новое жилье лучше? «Московский стандарт реновации» подразумевает «улучшенный ремонт комфорт-класса». Но специалисты настроены скептически: «Если судить исключительно по картинкам, которые опубликованы, речь идет об отделке экономкласса. Например, напольное покрытие — линолеум, а практически все застройщики в своих проектах используют ламинат. Судя по всему, вся сантехника и трубы будут отечественного производства», — комментирует Наталья Шаталина.

Но отделка — дело вкуса, куда важнее качество строительства. Заместитель директора по юридическим вопросам «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Ольга Балбек напоминает, что при осмотре новой квартиры собственник должен быть крайне внимательным, обращая внимание на все мелочи и крупные недостатки — от дырок в полу или стенах до неработающих розеток. «Все недостатки должны быть письменно зафиксированы списком и переданы застройщику. Акт приема-передачи жилого помещения следует подписывать только после исправления недостатков. Собственник имеет право не подписывать никаких документов, если что-то его не устраивает», — подчеркивает юрист.

Когда программа реновации только свалилась как снег на голову, многие поспешили заявить о «девелоперском лобби», которому идея с перестройкой Москвы на руку. Но участие компаний в возведении домов для переселенцев не прописано, поэтому говорить о какой-то выгоде рано.

Для компаний, работающих на рынке, программа в принципе не подарок: «Самые серьезные угрозы — падение цен на рынке, конкуренция со стороны города, который планирует возводить и, не исключено, продавать большие объемы жилья. Сегодня рентабельность инвестиционных проектов оставляет желать лучшего, деятельность девелоперов зарегулирована. Важно, чтобы программа не ухудшила положение бизнеса», — беспокоится Сергей Нотин.

Конкуренция среди застройщиков крайне высока, а если город будет строить новые дома за собственные средства, без привлечения девелоперов, то может предлагать дисконт 10–15% на «излишки» жилья, опасается Наталья Шаталина. «Такая политика потянет цены вниз и отрицательно скажется на маржинальности проектов, но возникнут новые форматы и стандарты жилья», — резюмирует она.

Наиболее нейтральный вариант для рынка недвижимости, по словам Марии Литинецкой: город возведет ровно столько, сколько необходимо для расселения. При этом власти ни сами, ни с привлечением инвесторов не будут строить лишние квадратные метры на продажу. «Такой сценарий предотвратит скачок объема нового жилья и дальнейшую ценовую стагнацию. Потери рынка недвижимости минимальны: он недополучит потенциальных клиентов из числа собственников хрущевок, которые планировали переезд, но отказались от него в ожидании бесплатной квартиры от государства», — высказывает свою точку зрения Мария Литинецкая.

Столичные власти неоднократно заявляли, что обойдутся собственными силами только на начальном этапе реновации, то есть до 2020 года. Заместитель мэра по строительству Марат Хуснуллин рассчитывает, что снос пятиэтажек продлится порядка 15–20 лет. Он не исключил, что освобожденные от хрущевок земли передадут девелоперам, то есть в долгосрочной перспективе они развернут строительство в еще больших масштабах. В этом кроется главная угроза для девелоперов: платежеспособный спрос не будет успевать за ростом предложения. (АН)

при поддержке:



МИНИСТРОЙ РОССИИ



ПРАВИТЕЛЬСТВО
г. МОСКВЫ

соорганизаторы:



МОСКОСТРОЙИНВЕСТ



ДЕПАРТАМЕНТ РАЗВИТИЯ
НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ г. МОСКВЫ

организаторы:



стратегический
партнер:



партнер
конференции:



партнеры:



2017 REAL ESTATE FULL CYCLE

PROESTATE®

Международный
инвестиционный
форум по недвижимости

МОСКВА RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW
13-15 СЕНТЯБРЯ

+7(495) 651-61-05

www.proestate.ru

proestate@proestate.ru



«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 сохраненных 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 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 автовладельцев 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.

Дух Скандинавии в жилом комплексе создает семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых 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» начинается от 2,77 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 72,9 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

УЛЕТНЫЙ НЕЛИКВИД

АВТОР:
Ольга Петрова





ЕЩЕ ПОЛГОДА НАЗАД НИКТО И НЕ ВСПОМИНАЛ О ПЯТИЭТАЖКАХ И ИХ ЖИТЕЛЯХ. ИНОГДА ЛИШЬ ПРОСКАЛЬЗЫВАЛИ СОБЩЕНИЯ О ТОМ, ЧТО В ТАКОМ-ТО ОКРУГЕ СНЕСЛИ ПОСЛЕДНИЙ ДОМ ИЗ СПИСКА, УТВЕРЖДЕННОГО ЕЩЕ ПРИ ЛУЖКОВЕ. СЕЙЧАС ТЕМА РЕНОВАЦИИ В ИНФОРМАЦИОННОМ ПОЛЕ СРАВНИМА ПО ПОПУЛЯРНОСТИ С ПЕСНЕЙ «ЧЕРНЫЕ ГЛАЗА» НА КУРОРТАХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ.

Подобный ажиотаж вполне объясним: он связан с молниеносностью принятия соответствующего законопроекта, спорностью сноса некоторых зданий, эмоциями жителей по поводу их туманного будущего. Оставим в стороне социальные и политические стороны этой темы, а выясним, как отреагировал вторичный рынок пятиэтажек на предстоящие события, точнее, пока на их обсуждение.

Начало года не сулило крутых поворотов — как и в остальных сегментах «вторички», этот тип жилья не вызывал интереса у покупателей. Спрос давно переориентировался на первичный рынок жилья: там и дома посовременнее, и проценты по ипотеке более приемлемые, и цены ниже. Пятиэтажки находились на одном из последних мест рейтинга продаваемых квартир.

Рассказывает заместитель директора департамента вторичной недвижимости Est-a-Tet Алексей Бернадский: «Доля сделок в пятиэтажках уже более трех лет не превышает 5–7% всего объема сделок на вторичном рынке недвижимости. А срок экспонирования таких квартир в прошлом году длился в среднем пять–шесть месяцев».

Некоторые объекты практически не продавались. Панельные хрущевки — самый непопулярный продукт вторичного рынка Москвы. Найти потенциальных покупателей на этот тип жилья было очень трудно. Панельные хрущевки устарели не только морально, но и физически: оставшимся домам требуется капитальный ремонт, ужасная инженерия и электропроводка, отсутствие лифта, «посыпавшиеся» фасады. Кухни — от 4 м², площадь «однушки» — 31–33 м².

Панельные малогабаритные квартиры приобретали люди с ограниченным бюджетом, которым очень нужна московская прописка, либо те, кого интересовал определенный район. К примеру, квартира в пятиэтажке



На западе или юго-западе столицы пятиэтажки примерно на 30–40% дороже средней стоимости данного типа жилья (порядка 180–200 тыс. руб. за 1 м²)

в Хамовниках продается за 7–9 млн руб. И это приемлемый по цене вариант, если есть страстное желание жить в центре и готовность мириться с некоторыми особенностями дома и планировки.

Это подтверждает и руководитель премии Urban Awards Ольга Хасанова, уверяя, что покупка квартиры в пятиэтажке часто вызвана стремлением улучшить жилищные условия, когда финансовые ограничения не позволяют купить более качественное жилье. «Есть категория покупателей, которые рассматривают конкретный район для проживания, а в структуре предложения преобладают пятиэтажки. А кто-то считает, что кварталы пятиэтажной застройки являются наиболее комфортными для жизни в Москве».

Сделки с пятиэтажками встречаются чаще, если речь идет о разъезде. Многие москвичи хотят остаться в своем районе. Семья разрослась, но никто не хочет переезжать в другой округ и тем более в Подмосковье (кстати, даже в 5 км от МКАД реально приобрести роскошную «трешку» с ремонтом за 4–5 млн). В этом случае, по словам и.о. руководителя отдела городской недвижимости Северо-Восточного

отделения компании «НДВ-Недвижимость» Елена Мищенко, выбор падает на квартиру в пятиэтажке: «У клиентов, совершающих обмен, нет средств на более комфортное и современное жилье в этом же районе».

Но пятиэтажка пятиэтажке рознь. Как утверждают специалисты, квартиры в кирпичных домах в хорошем районе около метро всегда пользовались стабильным спросом за счет самой низкой цены. Квартира в «сталинке» стоит существенно дороже. Но достойных пятиэтажек на рынке немного, поэтому общая картина из-за популярности кирпичных серий не менялась.

Что касается стоимости, то в начале 2017 года цена «квадрата» в панельной пятиэтажке составляла 138 тыс. руб. «Многое зависит от местоположения объекта, которое играет решающую роль для стоимости. На западе или юго-западе столицы панельные пятиэтажки примерно на 30–40% дороже средней стоимости данного типа жилья (порядка 180–200 тыс. руб. за 1 м²). А вот в менее респектабельных районах (допустим, в Выхино) за «квадрат» в панельных хрущевках просят 125–130 тыс. руб.», — поясняет управляющий партнер



«Метриум Групп» Мария Литинецкая. Стоимость квартир в кирпичных домах равняется в среднем 155 тыс. руб. за 1 м².

Что же случилось после того, как московские власти объявили о второй волне сноса пятиэтажек? Ведь если вспомнить первую (лужковскую) часть эпопеи, то квартиры в пятиэтажках под снос расхodziлись на ура, спекулянты и дальновидные люди сразу почувствовали выгоду: впоследствии можно было вместо «разбитого корыта» получить квартиру в новостройке, что по тем временам было редкостью.

«Информационные брожения на спросе почти не отразились. У нас зафиксировано несколько сделок, когда покупатели просят именно квартиру в хрущевке с расчетом на последующий переезд, но это явление не носит массового характера», — говорит управляющий партнер «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Марина Толстик.

Не пришли в этот сегмент и потенциальные инвесторы. «На сегодняшний день тема реновации обросла слишком большим количеством негатива (подчас обоснованным) — покупатели избегают этих объектов. Да, некоторые инвесторы рассматривают хрущевки





Сделки с пятиэтажками встречаются чаще, если речь идет о разъезде. Многие москвичи хотят остаться в своем районе. Семья разрослась, но никто не хочет переезжать в другой округ и тем более в Подмоскovie

для приобретения, но только по выгодной стоимости — по нижней границе цен в районе», — комментирует генеральный директор агентства недвижимости «Хоум Стейджинг» Анна Моисеева.

Никаких серьезных колебаний стоимости квартир в пятиэтажках эксперты тоже не фиксируют. Единственное заметное изменение коснулось объема предложения, который начал резко сокращаться. Данные опрошенных экспертов разнятся: в среднем они оценивают уменьшение на 12–23%. Причин несколько: кто-то все-таки решил ждать списки и хочет переехать в новое жилье по программе реновации. Кто-то пока приостановил продажу, решив, что после утряски всех законодательных вопросов квартиру удастся продать подороже.



Ни негативный шум вокруг пятиэтажек, ни неясные перспективы получения новых квартир в новых домах пока не повлияли на ситуацию в этом сегменте вторичного жилья. Ждут ли эксперты перемен после окончательного принятия программы и появления точных списков?

«Скорее всего будут всплески, когда правительство Москвы озвучит первые конкретные адреса для переселения и стартовые площадки для нового строительства. Собственники и покупатели активизируются после любого официального сообщения конкретной информации о переселении, если сменный дом будет удачно расположен», — считает Марина Толстик.

По мнению Елены Мищенко, после объявления результатов голосования, публикации списка домов и плановых дат их сноса вероятно увеличение стоимости квадратного метра: «Приобретение подобной квартиры — шанс получить относительно дешевое жилье с перспективами переезда в более комфортную квартиру, на покупку которой недостаточно средств».

Таким образом, изменения затронут в основном дома с хорошим расположением: предложение сократится, а цены вырастут. В целом рынок пятиэтажек спокойно отреагировал на информационную шумиху. Создается впечатление, что люди продолжают решать свои жилищные вопросы по мере надобности — никакой паники, как во время лужковской волны сноса, не предвидится. (АН)

ДАВАЙТЕ ЖИТЬ ДРУЖНО



Татьяна Витальевна Писаренко,
генеральный директор BSA

Досудебное урегулирование конфликтов – уже давно не модное увлечение продвинутой Европы, а общераспространенная практика, принятая по всему миру. В Штатах, Китае, Австралии, Канаде, в большинстве европейских стран понятие «медиация» вынесено в ранг узаконенной профессиональной услуги и обязательной процедуры. Работают медиационные агентства и у нас, а с 2013 года начал свою деятельность даже специальный «Федеральный институт медиации». Наряду с ними идею грамотного и цивилизованного разрешения споров поддерживает ряд компаний, специфика бизнеса которых неизбежно связана с соприкосновением разных сторон и разных интересов. В их числе – BSA.

Медиация – одна из технологий альтернативного урегулирования споров (англ. alternative dispute resolution, ADR) с участием третьей нейтральной, беспристрастной, не заинтересованной в данном конфликте стороны – медиатора, который помогает сторонам выработать определенное соглашение по спору, при этом стороны полностью контролируют процесс принятия решения по урегулированию спора и условия его разрешения.

Медиация имеет определенные условия и правила ведения, очередность действий, фаз, а также основывается на следующих принципах:

- добровольность,
- конфиденциальность,
- взаимоуважение,
- равноправие сторон,
- нейтральность и беспристрастность медиатора, прозрачность процедуры.

Команда BSA – безусловный адепт медиации. Процесс, где учитываются позиции каждой из сторон, где уважаются и личные мнения, и субъективные интересы, и различия взглядов и мнений. Это всецело импонирует и вписывается в принципы работы BSA, где для выхода из возможных осложненных ситуаций всегда принимается во внимание потребность, интерес и реальное положение каждого участника. Это позволяет нам совместно с клиентами создавать модель взаимоприемлемого будущего.

Задача медиатора – создать условия, при которых получится найти взаимовыгодное решение для каждой из сторон. Для этого требуется многолетний опыт работы с людьми и практика юридического консультирования, требуется уметь слушать и слышать. Требуется желание помочь. К такой позиции и такому консультированию мы открыты всегда и считаем это неотъемлемой частью своей работы.



+7 (495) 970•18•32
bsa-dom.ru



ФЛОРЕНЦИЯ:

КРАСОТА НА ГРАНИ НЕРВНОГО СРЫВА

АВТОР:

Анна Шкуратова





В живописной долине Тосканы раскинулась Флоренция – она не утратила былого великолепия и сводит с ума туристов. Выражение «сводит с ума» стоит понимать буквально: флорентийский синдром, или синдром Стендаля, – разновидность расстройства психики. Он возникает в городах с многовековой историей, картинных галереях, музеях – там, где красоты настолько много, что с непривычки ее сложно переносить.

История города началась в 59 году до н.э., когда римляне под предводительством Юлия Цезаря zaloжили на берегу Арно деревню для военных ветеранов. Она получила название Florentia в честь римской богини весны – Флоры. Поселение застраивалось как обычный римский лагерь: укрепленный квадрат, разбитый на прямоугольные кварталы. Затем появились

городские постройки: форум, водопровод, баня, амфитеатр.

В 123 году перекинули первый мост через реку Арно – открылся речной порт, что позволило торговать с населением Пизы. Постепенно Флоренция превратилась в процветающий город, и в III веке император Диоклетиан сделал ее столицей провинции Туския – будущей Тосканы.

После падения Западной Римской империи в V веке Флоренция на несколько столетий пришла в упадок. Все изменилось, когда город был включен во Франкскую империю Карла Великого. К концу XII века его площадь расширилась с 24 до 75 га – были возведены новые крепостные стены. Постоянный приток сельчан увеличил население Флоренции до 25 тыс. человек.

В это время в Италии разгорелась борьба римских пап с императорской властью. Во Флоренции сложились две враждующие

Организатор



Независимый Консультант



ОТКРЫТ ПРИЕМ ЗАЯВОК!

МОСКВА / МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ / РЕГИОНЫ

Партнеры премии:





общины: гвельфы, поддерживавшие пап, и гибеллины, выступавшие за императора. Город разделился на идеологические кварталы, которые застраивались хаотично, образуя лабиринты узких улиц.

Во Флоренции возникла новая социально-политическая форма — коммуна. Граждане полноценно участвовали в управлении городом, развивались торговля и ремесла. Во Флоренции была сосредоточена культурная жизнь Италии. Произведения Данте, Петрарки, Боккаччо, написанные на флорентийском диалекте, позволили ему получить статус национального языка.

Богатые флорентийские семьи украшали город роскошными зданиями. В эти годы возводятся новые церкви (Санта-Кроче, Санта-Тринита), дворцы Фрескобальди, Спини и новые мосты через Арно.

В 1293 году власти Флоренции задумали воздвигнуть новый собор, который затмил бы

церкви не только Италии, но и всей Европы. Строительство Дуомо велось почти шесть веков под руководством шести архитекторов. Сначала было расчищено место — для этого разрушили старый собор V века. Придумать проект Дуомо, посвященного Богородице, поручили лучшему архитектору того времени — Арнольфо ди Камбио. Зодчий спроектировал здание, в котором могло поместиться все взрослое население города (на тот момент 90 тыс. человек).

Ди Камбио скончался в 1302 году, успев частично возвести боковые стены и фасад. Затем работами руководил Джотто ди Бондоне, потом — Франческо Таленти. К 1380 году стены здания были готовы, но возникли проблемы с куполом, строительство прервалось на 40 лет. Купол собора, который теперь является символом всей Тосканы, создал Филиппо Брунеллески. Его диаметр — 42 м, высота изнутри — 90 м.



Кафедральный собор Санта-Мария-дель-Фьоре освятили в 1436 году — со дня закладки прошло 140 лет. Впрочем, облицовку фасада мрамором закончили только в 1886 году. По величине флорентийский Дуомо стал четвертым в Европе, уступив лишь соборам в Ватикане, Лондоне и Милане.

В XIII веке Флоренция начала чеканить первую в Европе золотую монету — флорин. Тогда же открылись первые флорентийские банки, которые вскоре имели разветвленную сеть со множеством филиалов по всей Европе. Банкиры играли важную роль в жизни Флоренции, а один из них — Козимо Медичи — основал правящую династию (это первый и последний случай в мировой истории).

История семьи Медичи неразрывно связана с историей Флоренции. Козимо Старый возглавлял успешный банкирский дом, в должниках у него ходили римские папы, короли Франции, Англии и вся Венеция.

Первая попытка прийти к власти была неудачной: его схватили политические противники и намеревались казнить. Медичи заплатил огромный выкуп и бежал из города, чтобы вновь вернуться в 1434 году и подчинить себе Флоренцию. Причем формально Козимо Старый считался частным лицом, при этом он непосредственно влиял на состав и решения правительства, став первым по сути «серым кардиналом» европейского государства.

За три десятилетия неофициального управления Флоренцией банкир увеличил свое состояние в полтора раза, но осторожный Медичи не выставлял богатство напоказ. Он отказался от проекта огромного дворца, предложенного ему архитектором Филиппо Брунеллески, в пользу более скромного здания. Козимо делал щедрые пожертвования в казну города. При нем были воздвигнуты монастырь Сан-Марко и церковь Сан-Лоренцо, обновлен монастырь Санта-Кроче.

Богатые флорентийские семьи украшали город роскошными зданиями. Возводятся новые церкви (Санта-Кроче, Санта-Тринита), дворцы Фрескобальди, Спини и новые мосты через Арно



Кафедральный собор Санта-Мария-дель-Фьоре освятили в 1436 году — со дня закладки прошло 140 лет. По величине флорентийский Дуомо стал четвертым в Европе, уступив лишь соборам в Ватикане, Лондоне и Милане

Во Флоренции открылась Платоновская академия. Ее ядро составили талантливейшие люди своего времени: Марсилио Фичино, Джованни Пико делла Мирандола, Кристофоро Ландино, Микеланджело Буонарроти, Сандро Боттичелли и другие. На заседаниях часто бывали сам Козимо Медичи и его внук Лоренцо.

В 1460 году на улице Кавур завершилось строительство палаццо Медичи — первого дворца раннего Ренессанса, служившего эталоном для всех более поздних дворцов Флоренции. Сейчас здесь находится городская префектура.

В 1469 году Флоренцию возглавил (снова неофициально) внук Козимо Старого — Лоренцо Великолепный. Его власть поддерживала народная любовь, которую он снискал благодаря тратам на дворцы и произведения искусства.

При нем создавали свои шедевры Боттичелли и Микеланджело, творил юный Леонардо да Винчи.

Но не все во Флоренции одобряли правление Медичи. В конце XV века в город вторглись войска римского папы и неаполитанского короля, объявив, что ведут войну только против Медичи. Лоренцо отправился в Неаполь, чтобы убедить короля образовать союз. Спустя три месяца был заключен мир, и Лоренцо триумфально вернулся во Флоренцию. С римским папой согласие было достигнуто, когда в Рим отправили лучших флорентийских мастеров для росписи Сикстинской капеллы.

В 1495 году, через три года после смерти Лоренцо, Флоренцию захватили французские войска — семья Медичи отправилась в изгнание. В это время Леонардо да Винчи приступает



Купол собора, который теперь является символом всей Тосканы, создал Филиппо Брунеллески. Его диаметр — 42 м, высота изнутри — 90 м

к созданию «Джоконды», а Микеланджело заканчивает статую Давида. Итальянское Возрождение вступает в пору наивысшего расцвета.

Медичи возвращаются к власти в 1537 году, когда Флоренцией правит Козимо I Медичи, великий герцог тосканский. Герцог, не привыкший к скромной жизни, сразу перебрался из дворца Медичи в палаццо на площади Синьории. Он приказал построить себе отдельную галерею во дворец, чтобы не толкаться с простолюдинами. Коридор Вазари, названный по имени архитектора, прошел над старейшим и самым знаменитым мостом Флоренции — Понте-Веккьо (Старый мост), где издавна торговали мясники. Запах мяса и назойливые мухи раздражали Медичи, и он приказал изгнать мясников и передать их лавки золотых дел мастерам. С тех пор ювелиры не покидали

этого места, а мост сохранил исторический облик и действует и по нынешний день.

В правление Козимо I город получил множество архитектурных шедевров, включая самый известный флорентийский музей — галерею Уффици. В 1559 году герцог решил перевести все административные службы города в общий просторный дворец и пригласил для воплощения этой затеи Джорджо Вазари. С 1575 года в Уффици формировался музей — в его основу легла богатейшая семейная коллекция Медичи. Музейный фонд продолжал пополняться и после заката династии.

Козимо I удалось разделаться с врагами своего семейства, но он оказался последним значимым правителем из рода Медичи. После его смерти Флоренция постепенно ушла в тень, наследники Козимо поддерживали только культурные и художественные интересы.



На рубеже XVI–XVII веков во Флоренции родилась новая музыкальная форма — опера. А в 1656 году в здании суконной фабрики открылся театр «Пергола», который называют старейшим оперным театром в мире. Скромный фасад здания контрастирует с изысканным интерьером. Тут впервые применили ярусы, поделенные перегородками на ложи. До той поры представления устраивались перед полукруглыми римскими амфитеатрами.

Род Медичи пресекся в 1743 году, и титул великих герцогов тосканских перешел к австрийскому роду Габсбургов. Австрийцы правили Флоренцией до 1859 года, когда герцог Леопольд II добровольно покинул город, позволив ему объединиться с другими итальянскими землями.

В 1861 году Тоскана вошла в Итальянское королевство, и с 1865 года во Флоренции заседал первый парламент страны. Через шесть лет столицу нового государства перенесли в Рим, но Флоренция осталась музеем под открытым небом и городом искусств, который подарил миру плеяду гениев (Данте Алигьери, Джованни Боккаччо, Сандро Боттичелли, Леонардо да Винчи, Микеланджело Буонарроти и многих других) и навсегда изменил мировую культуру. (ц)





ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



О ПОСЕЛКЕ

ЖК «Сказка» — это новый комплекс уникального формата для людей с изысканным вкусом. Он состоит из трех- и четырехэтажных клубных домов в альпийском стиле, расположенных на живописном полуострове в пойме реки. Представлен широкий выбор квартир площадью от 40 до 150 м², в том числе двухуровневые квартиры с панорамным остеклением и высотой потолков до 8 м, а также варианты с террасами и собственной зоной для барбекю. Проект отличается нестандартной идеей оформления окружающего пространства. Авторы создали парковый ансамбль с ухоженными набережными, прогулочными зонами и детскими площадками. Большую часть территории занимает городской парк, разделенный на две

зоны: спортивно-оздоровительную и детскую. Здесь откроется спа-центр, появятся павильоны для занятий йогой, пилатесом, бассейн и бани, столярные и гончарные мастерские для малышей, а также мини-ферма и фруктовый сад. Уже сейчас у посетителей есть шанс оценить, как будут выглядеть готовые дома. В одном из корпусов ЖК «Сказка» можно ознакомиться с планировками квартир, а также полюбоваться дизайнерским оформлением входных групп и холлов. ЖК «Сказка» — это территория безопасности для жителей всех возрастов. Комплекс будет оснащен современной системой охраны, что гарантирует спокойное пребывание и днем, и ночью.

ИНФРАСТРУКТУРА

В ЖК «Сказка» предусмотрены все необходимые элементы инфраструктуры для полноценной и счастливой жизни. В поселке запланирован большой игровой и развивающий комплекс, где дети найдут себе занятие по душе. Для ребят постарше организуют танцевальные секции и курсы актерского мастерства. Собственный детский сад будет работать по системе Монтессори, которая подразумевает индивидуальный подход к каждому ребенку. Небольшая сербская пекарня предложит отведать свежий хлеб и пирожные. В жилом комплексе откроются медицинский центр, аптека, небольшой супермаркет и ресторан.

Новорижское шоссе,
17 км от МКАД



Объект	жилой комплекс «Сказка»
Адрес	Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД
Тип объекта	квартиры
Цена	от 3,6 млн руб., предлагается ряд ипотечных программ, а так- же беспроцентная рассрочка на весь период строительства



ОФИС ПРОДАЖ

Для посетителей открыт офис продаж
в формате гостиной по адресу:

Московская область, Павловская
Слобода, ул. Комсомольская, 25

Режим работы офиса продаж:

ежедневно с 10.00 до 19.00

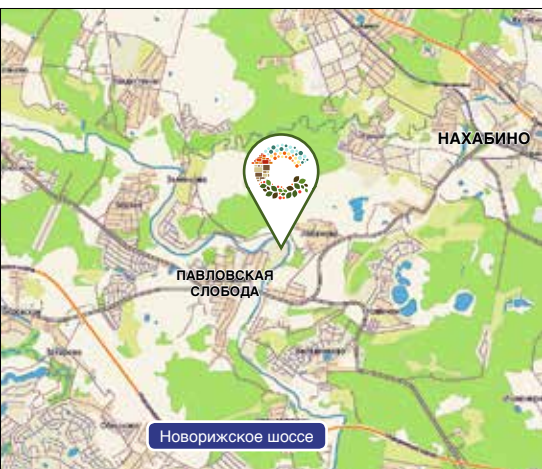
+7 (495) 988-44-22

skazka.ndv.ru



РАСПОЛОЖЕНИЕ

ЖК «Сказка» находится в 17 км от МКАД по Новорижскому шоссе — это одно из наиболее перспективных и экологически чистых направлений в Подмоскowie. Подходит к завершению реконструкция Новорижского шоссе. Это даст возможность жильцам комплекса на долгие годы забыть о проблеме транспортной доступности. А сложившаяся развитая торговая и социальная инфраструктура в расположенной поблизости Павловской Слободе позволит решить любые бытовые вопросы.



Сказка
жилой комплекс

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

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



О ПРОЕКТЕ

МФК «Искра-Парк» — это квартал премиум-класса, расположенный в начале Ленинградского проспекта, в 5 мин ходьбы от станции метро «Динамо». Комплекс включает офисное здание и корпус с апартаментами, состоящий из 10 секций переменной этажности. В проекте представлено 772 апартамента площадью от 37 до 130 м². Просторные входные группы-лобби, подземный паркинг на 1060 машиномест в сочетании с закрытым двором без машин, общественные зоны, созданные в лучших традициях паркового проектирования — все это делает проект идеальным для жизни в мегаполисе. Архитектурная концепция квартала разработана бюро SPEECH и выполнена в неоклассическом стиле советского арт-деко. «Городской квартал «Искра-Парк» — это спокойная средовая архитектура, которая может быть сопоставлена с лучшими образцами московской архитектуры 50–60-х годов XX века — монументальной, торжественной, символичной. Для корпусов с апартаментами характерны каменные фасады с разнообразными рельефами и структурами пилонов, с орнаментальными вставками. Декоративные элементы оформления фасадов разрабатываются дизайнерами «Студии Артемия Лебедева». Каждая из секций получит индивидуальный узнаваемый фасад. Декоративные элементы не только украсят здание, но и превратят его в «летопись в камне» великих побед и свершений нашей страны.

ИНФРАСТРУКТУРА

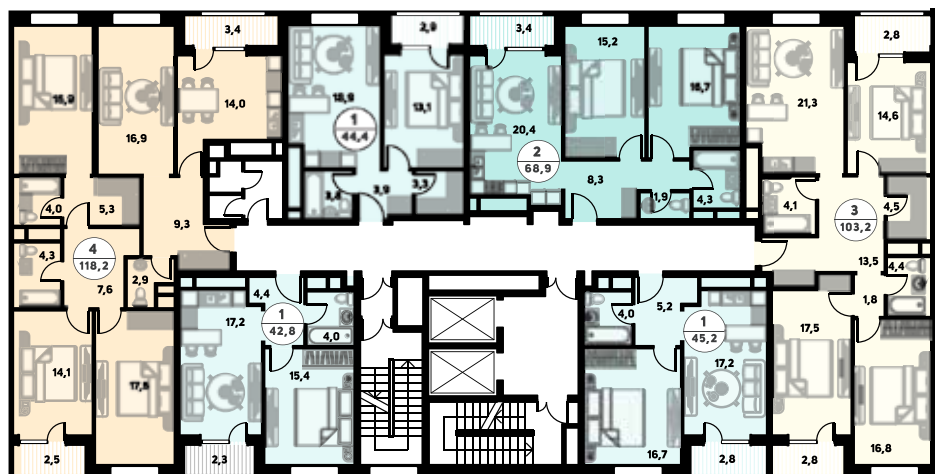
Квартал «Искра-Парк» удобно расположен рядом со станцией метро «Динамо» и основными транспортными магистралями — Ленинградским проспектом, Третьим транспортным кольцом и Хорошевским шоссе, что позволяет выбирать оптимальные маршруты движения. Десять минут отделяют жителей «Искра-Парк» от Кремля, развлекательной инфраструктуры Тверской улицы. Комплекс расположен на границе района Беговой, в котором вековая история соседствует с современной застройкой Ходынского поля. Жителям «Искра-Парк» будет доступна сложившаяся спортивная и образовательная инфраструктура района. В непосредственной близости от комплекса расположено 10 высших учебных заведений, четыре крупных торговых центра, фитнес-клубы, рестораны и кафе, по-

ликлиника, школа и детский сад. Широкие возможности для проведения досуга обеспечивают парковые зоны вблизи квартала — Петровский и Тимирязевский парки, а также Центральный московский ипподром, два стадиона и спортивный комплекс ЦСКА.

«Искра-Парк» также обладает собственным набором необходимой для жителей инфраструктуры, расположенной на первых этажах. Проект предполагает размещение на территории супермаркета, детского центра, кафе и ресторанов, бутиков одежды, салона красоты, химчистки, фитнес-центра и фотоателье. В проекте «Искра-Парк» представлены как популярные 3-х и 4-х комнатные апартаменты, так и небольшие лоты. Функциональные планировки позволяют выбрать апартаменты для любой семьи.



ЖК «ИСКРА-ПАРК»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

**ВАЛЕРИЯ
МОЗГАНОВА,**
руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Обновленная архитектурная концепция городского квартала «Искра-Парк» от архбюро SPEECH и в перспективе — «Студии Артемия Лебедева», безусловно, стала для рынка недвижимости одной из громких премьер этого лета. Технические параметры проекта не изменились, но комплекс обрел более решительный и гармонирующий с окружающей застройкой облик, встав в один ряд с такими «исполинами» Ленинградского проспекта, как Ажурный дом архитектора А. Бурова и другими постройками 1960-х годов. Респектабельным жильем квартал «Искра-Парк» делает не только детальная проработка фасадных решений, но и престижное местоположение, близость деловой и развлекательной инфраструктуры Тверской улицы в сочетании с большой приватной озелененной территорией, что является для центра Москвы большой редкостью. Востребованный покупателями высоко-го класса архитектурный стиль ампира, активное начало монолитных работ и сбалансированная ценовая политика девелопера сделали городской квартал «Искра-Парк» одной из самых перспективных новостроек.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИБОРЕТЕНИЯ

Стоимость однокомнатных апартаментов площадью 37 м² начинается от 6,5 млн руб. Минимальная стоимость двухкомнатных апартаментов 64 м² — от 10,2 млн руб., трехкомнатных 90 м² — от 13,5 млн руб., четырехкомнатных 118 м² — 19,3 млн руб. На сайте проекта публикуется информация об акциях и специальных предложениях. Существуют различные варианты покупки: 100%-ная оплата, ипотека, рассрочка и лизинг. Дополнительная скидка 5% предоставляется покупателям, использующим предложения по ипотеке, а также при 100%-ной оплате. Партнер компании по ипотечным программам банк ВТБ24 предлагает специальные выгодные условия клиентам «Галс-Девелопмент».

ОФИС ПРОДАЖ



г. Москва, ул. Б. Татарская, 35, стр. 4

Режим работы офиса продаж:
ежедневно 9.00–21.00

+7 (495) 725–55–55
www.iskra-park.ru
info@hals-development.ru

Объект	городской квартал «Искра-Парк»
Адрес	Ленинградский проспект, вл. 35
Срок ГК	III квартал 2018 года
Состояние монтажа	монолитные работы
Этажность	переменная, 9–17
Проект	индивидуальный проект от архитектурного бюро SPEECH, монолит
Общая площадь апартаментов	84,3 тыс. м²
Особенность проекта	удобное расположение (близость ТТК, Ленинградского просп.), функциональные планировки, сдача под чистовую отделку, закрытый внутренний двор, подземный паркинг, развитая инфраструктура района и собственная инфраструктура комплекса, высота потолков 3 м, двухкамерные алюминиевые стеклопакеты и высокие показатели по электрическим мощностям на каждые апартаменты



Интеллектуальный девелопмент

+7 (495) 725–55–55
hals-development.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



О ПРОЕКТЕ

«Парк Апрель» – это загородный комплекс, в котором учтены все потребности и пожелания современного покупателя. Главная цель проекта – создание максимально комфортной, уникальной по своим характеристикам среды проживания для жителей всех возрастов.

Концептуально проект разделен на две зоны: домовладения квартирного и сблокированного типа. На въезде в поселок расположен комплекс четырехэтажных домов, представляющих собой прекрасную альтернативу городским квартирам.

Всего на территории ЖК «Парк Апрель» будет возведено 256 комфортабельных двухуровневых таунхаусов с мансардой и 17 четырехэтажных корпусов с уютными квартирами.

Ключевые аккорды – органичное пространство для жизни, удобные планировки, развитая инфраструктура и отличные цены.

Особенностями проекта станут современный дизайн и авторская архитектурная концепция, при разработке которой был учтен опыт ведущих архитекторов мира.

ИНФРАСТРУКТУРА

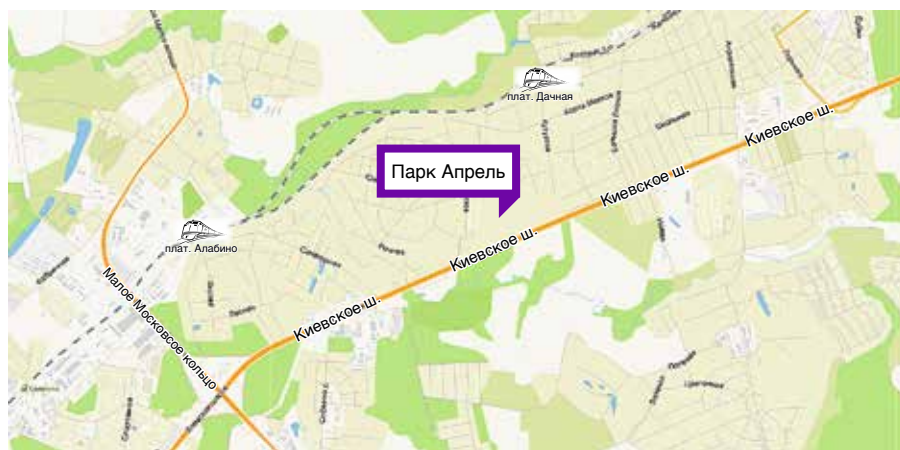
Инфраструктура жилого комплекса предусматривает детский сад (250 мест) и школу (500 мест), площадки для спортивных занятий, игровые комплексы, торговый центр, велодорожки и красивые прогулочные зоны.

Центральный бульвар протяженностью более 120 м станет важнейшей частью жилого комплекса. Здесь разместится целый ансамбль спортивных, рекреационных и арт-объектов, среди которых – зона больших качелей, оборудованное место для встреч и пикников, территория релакса с мобильными библиотеками и гамаками, спортивная площадка для игр в настольный теннис и петанк, а также крытая сцена, представляющая собой небольшой театр, в котором жители смогут устраивать представления, танцевальные студии или йога-сессии. На примыкающей к лесу территории расположится фитнес-дорожка длиной около

500 м, на которой будут оборудованы разнообразные уличные тренажеры.

А в каждом из шести небольших камерных кварталов, образованных многоквартирными домами, разместятся детские площадки. Причем все они будут тематически разными и рассчитаны на различные возрастные категории, дети смогут абсолютно свободно и безопасно перемещаться с площадки на площадку по своему усмотрению. На территории всего комплекса будет реализована концепция дворов без машин.

Жителям «Парка Апрель» также будет доступна развитая инфраструктура г. Апрелевки: два десятка образовательных учреждений, спортивная школа, современный Дворец спорта, поликлиники, фитнес-центры, магазины и торговые комплексы. Все объекты расположены в шаговой доступности.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПАРК АПРЕЛЬ»



ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Стоимость таунхаусов начинается от 4,9 млн руб., квартир – от 1,8 млн руб.

Мы предлагаем:

- индивидуальный подход к каждому клиенту – персональный менеджер, личный ипотечный брокер;
- гибкую систему оплаты – ипотека, рассрочка, выгодные акции и скидки, индивидуальные предложения.

ОФИС ПРОДАЖ



Офис продаж на строительной площадке:

Московская область,
Наро-Фоминский район,
г. Апрелевка, ЖК «Парк Апрель»

+7 (495) 241-81-30

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,
руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Органичное сочетание городского комфорта и природного окружения выгодно отличает «Парк Апрель» от многих проектов загородного рынка. Особую атмосферу жилого комплекса подчеркивает не только продуманная планировка пространства со специально выделенными тематическими кластерами для детей и взрослых, местами для спокойного отдыха и релакса, зонами для спорта, творчества и активного досуга. Изюминка «Парка Апрель» — квартиры с панорамным остеклением и квартиры с выходом на придомовой участок.

Многофункциональная инфраструктура на территории самого комплекса и вблизи станет еще одним преимуществом для всех его жителей. «Парк Апрель», предлагающий максимальный уровень комфорта, идеально подходит для постоянного проживания. Особого внимания заслуживает и предлагаемая застройщиком ценовая политика. И сами цены, и очень гибкая система оплаты приобретаемой недвижимости способны удовлетворить самого взыскательного покупателя. Не вызывает сомнения и тот факт, что комплекс подойдет для постоянного проживания как семьям с детьми, для которых созданы буквально все условия, так и творческим личностям, поскольку окружающая комплекс природа способствует созданию неповторимых и креативных проектов.

Объект	ЖК «Парк Апрель», включающий таунхаусы и малоэтажные дома
Адрес	МО, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Декабристов
Расположение	25 км от МКАД, Киевское шоссе
Общая площадь	23 га
Площадь таунхаусов	от 113,89 до 180,26 м²
Площадь квартир	от 31,14 до 84,75 м²
Этажность	таунхаусы – 2 этажа + чердачное помещение; многоквартирные дома – 4 этажа
Старт проекта	декабрь 2016 года
Завершение проекта	ввод первой очереди строительства в эксплуатацию намечен на IV квартал 2019 года. Запланированный ввод в эксплуатацию ЖК – IV квартал 2021 года
Особенности проекта	каждый таунхаус имеет собственный земельный участок и парковочное место у входа; квартиры с панорамным остеклением и квартиры, имеющие выход на придомовой участок. Специальные тематические зоны для детей и взрослых, расположенные на территории ЖК



+7 (495) 241-81-30
p-aprel.ru



«РЕЗИДЕНЦИИ КОМПОЗИТОРОВ» – ВДОХНОВЛЯЮЩЕЕ СОСЕДСТВО!

«Резиденции композиторов» – это квартал бизнес-класса на Павелецкой набережной. Клубный квартал расположен вдали от шумных магистралей – на берегу Москвы-реки, в нескольких минутах пути от Садового кольца и Дома музыки. «Резиденции композиторов» – уникальный проект, его художественным руководителем стал выдающийся альтист, народный артист СССР Юрий Башмет. Маэстро курирует создание музыкального культурно-образовательного центра в составе квартала.

В архитектурной композиции квартала известный архитектор Сергей Скуратов воплотил идею сохранения, реконструкции и реновации краснокирпичных зданий фабрики, построенной на этом месте в XIX веке, и объединил эту концепцию с современными архитектурными деталями XXI века.

Комплекс полностью отвечает требованиям бизнес-класса: технология строительства «монолит-кирпич», дома средней этажности с панорамным остеклением квартир и высоким уровнем обеспеченности парковочными местами – более двух мест на квартиру. Клиентам предлагаются различные планировки – от однокомнатных до четырехкомнатных, площадью от 35 до 137 м².

Инфраструктура квартала включает офисные помещения, торговую галерею, собственный детский сад, фитнес-центр, библиотеку и рестораны. Также в составе квартала будут представлены площадки для обучения, проведения выставок и творческих встреч.

«Резиденции композиторов» – это мир, в котором вы можете жить и творить в своем ритме!

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Прежде всего, обращает на себя внимание «музыкальная часть» концепции проекта – художественным руководителем «Резиденций композиторов» является народный артист СССР Юрий Башмет. Он будет курировать создание музыкально-образовательного центра на территории ЖК. Сам же квартал будет наполнен различными объектами инфраструктуры – развлекательными, образовательными и творческими. В уютном внутреннем дворе, организованном по принципу «двор без машин», будет собственный пруд и амфитеатр.

Одним словом, AFI Development удалось максимально наполнить пространство квартала эмоциональной составляющей для создания уникальной жилой среды.

AFI DEVELOPMENT

**РЕЗИДЕНЦИИ
КОМПОЗИТОРОВ**

+7 (495) 150-25-94

**afi-paveletskaya@afid.ru
www.afi-residence.ru**

Цена: от застройщика

Москва, Павелецкая набережная, 8



«РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ» – КОМФОРТ, ОКРУЖЕННЫЙ ИСКУССТВОМ

Новый клубный квартал располагается в ЦАО, на территории Басманного района, между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Это сформировавшийся исторический район, где большинство строений – уникальные архитектурные памятники, бережно охраняемые государством. Квартал строится на берегу реки Яузы на закрытой охраняемой территории. Стильные невысокие корпуса переменной этажности создают максимально комфортную среду для жильцов. В составе комплекса предусмотрены 5-7-этажные здания с небольшим количеством квартир на этаже. Фасады жилых корпусов будут обращены на набережную реки. Площади квартир от 51 до 151 м². ЖК предложит будущим жителям всю необходимую внутреннюю инфраструктуру. На первых этажах разместятся магазины, уютные кафе и рестораны, сервисные

службы. В одном из домов откроется детский сад. В отдельно строящемся трехэтажном здании предусмотрена торговая галерея и офисные помещения. Уникальную творческую атмосферу обеспечат художественные студии, галереи и арт-пространства для работы и отдыха. Внутриквартальное ландшафтное благоустройство предполагает площадки для отдыха, пешеходные и велосипедные дорожки. Особенным украшением квартала станет широкий бульвар, образующий красивую прогулочную зону. Новый бульвар соединит улицу Большую Почтовую и Рубцовскую набережную. Для удобства жителей построят новый пешеходный мост через Яузу, соединяющий новый квартал, Рубцовскую и Семеновскую набережные. Новый мост обеспечит жителям квартала прямой доступ к станции метро «Электrozаводская».

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Место на набережной реки Яузы, где расположен квартал, с XVII века было резиденцией царских особ. Екатерининский дворец, также известный как Головинский, был построен здесь для императрицы Екатерины II. Продолжением истории этого дворцово-паркового комплекса стали «Резиденции архитекторов». Комплекс обладает всеми составляющими качественного премиального проекта, включая смелое архитектурное решение, отличное местоположение, продуманную и развитую инфраструктуру. Но главное – на территории клубного квартала будет создано единое пространство для представителей творческой интеллигенции и людей искусства.

AFI DEVELOPMENT

**РЕЗИДЕНЦИИ
АРХИТЕКТОРОВ**

+7 (495) 150-25-94
www.afi.moscow

Цена: от застройщика

Рубцовская набережная, вл. 8



НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

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

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

СТАРТ ПРОДАЖ



«LEVEL АМУРСКАЯ»: САМАЯ НИЗКАЯ ЦЕНА В МОСКВЕ*

Новый жилой комплекс комфорт-класса на востоке Москвы, первый по своим масштабам в этом районе за долгие годы. Проект имеет ряд отличительных особенностей, которые позволяют конкурировать с проектами бизнес-класса.

Новый уровень комфорта. Проект располагает квартирами с отделкой, которая по уровню сопоставима с такими же объектами в бизнес-классе. Подземный паркинг на 1119 машино-мест с прямым доступом из паркинга на лифте на жилой этаж. Этажность проекта обеспечивает большинство квартир отличными видовыми характеристиками. Высокие потолки 3 м. Увеличенные окна шириной 3 м и высотой 1,85 м.

Новый уровень транспортной доступности. Будущие жители смогут пешком добираться до метро Черкизовская

за 7 мин, а до Красной площади – за 30 мин на общественном транспорте. В пешей доступности находятся парки: Сиреневый сад в 10 мин ходьбы, Сокольники, Измайловский и Лосиный Остров.

Новый уровень строительства. Предусмотрены входные дизайнерские группы площадью 100 м² с панорамными окнами высотой 5 м. Проект разработан архитектурным бюро SPEECH. Благоустройство территории «Level Амурская» спроектировано компанией ARTEZA – команда профессионалов, которая занималась благоустройством парка «Зарядье» в Москве.

Можно выбрать жилье в соответствии с различными параметрами и ценой. В комплексе есть квартиры с отделкой и без, а также апартаменты.

* Самая низкая цена за однокомнатную квартиру (или студию) в Москве в пределах МКАД среди новостроек по монолитной технологии с продажей по 214-ФЗ с заключением ДДУ, согласно исследованию международного исследовательского агентства ООО «Марк Аналитик» в июне 2017 года.

Москва, ул. Амурская, 3

Level
АМУРСКАЯ

ЖК «Level Амурская»

+7 (495) 12-08-111
levelgroup.ru

Цена: от 6,9 млн руб.
(двухкомнатная квартира)

Russian Realty
русская недвижимость

**БАЗА
НЕДВИЖИМОСТИ**

АНАЛИТИКА

КОНСУЛЬТАЦИИ

НОВОСТИ

800 000
предложений
объектов
недвижимости

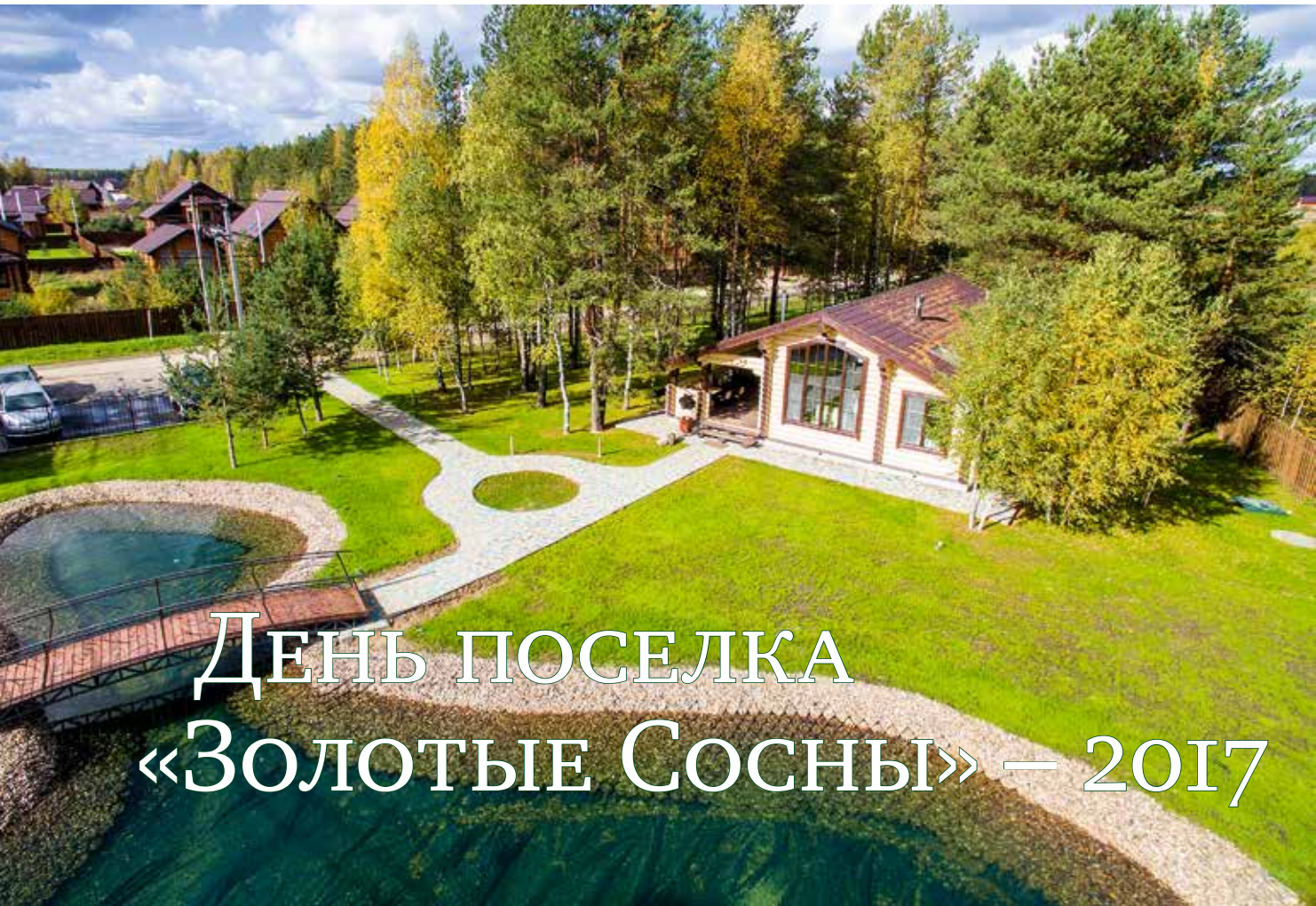


WWW.RUSSIANREALTY.RU



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ДЕНЬ ПОСЕЛКА «ЗОЛОТЫЕ СОСНЫ» — 2017



ПРЕКРАСНОЕ НАСТРОЕНИЕ, СОЛНЕЧНАЯ ПОГОДА И ФЕСТИВАЛЬНЫЕ РАЗВЛЕЧЕНИЯ — ВОТ СЛАГАЕМЫЕ УСПЕХА ОЧЕРЕДНОГО ПРАЗДНИКА В «ЗОЛОТЫХ СОСНАХ». ДЕНЬ ПОСЕЛКА «ЗОЛОТЫЕ СОСНЫ», СТАВШИЙ ДОБРОЙ ЛЕТНЕЙ ТРАДИЦИЕЙ, ПРОШЕЛ 11 ИЮНЯ И СОБРАЛ БОЛЕЕ 500 ГОСТЕЙ.

Насыщенная программа праздника включала открытие стадиона «Золотые Сосны» и фестивальной сцены центрального парка поселка. По своему масштабу она была сопоставима с днем небольшого города. Как на любом фестивале, гостей поселка встречала красная дорожка, настроение всему торжеству задавала живая музыка от саксофониста.

Спортивная программа праздника началась в 11.30 турниром детских команд на Кубок открытия стадиона «Золотые Сосны». Победителем турнира стала московская команда «Пилот» — в напряженном финальном матче она победила своих соперников из Сергиева Посада.

Мальчишки надолго запомнят этот день. Награды победителям



и призерам вручали легендарные спортсмены, игроки московского «Спартака»: Олег Иванович Романцев, Юрий Васильевич Гаврилов, Сергей Дмитриевич Шавло, Валерий Шмаров и Валерий Кечинов.

Все игроки и гости остались довольны организацией турнира, уровнем игры и отличным качеством поля стадиона «Золотые Сосны», который отвечает мировым стандартам. После награждения состоялся еще один знаменательный матч: ветераны московского «Спартака» сыграли против команды жителей «Золотых Сосен».

Фестивальная часть Дня «Золотых Сосен» состояла из концертной программы, нескольких шоу-программ для детей с контактным зоопарком, мастер-класса и бармен-шоу

от рекорсмена Книги рекордов Гиннесса. С концертом выступил полюбившийся жителям и гостям поселка еще с прошлого года праздника ВИА «Союз».

Завершила День поселка «Золотые Сосны» приглашенная звезда: финалистка шоу «Голос. Дети» Ярослава Дегтярева дала небольшой концерт. Ее песни понравились и детям, и взрослым — юная певица никого не оставила равнодушным.

Масштабность мероприятия, четкая организация праздника, звездный состав участников — все это, по отзывам многочисленных гостей праздника, еще раз подтверждает статус «Золотых Сосен» — одного из наиболее успешных загородных проектов на рынке концептуальных коттеджных поселков. (дн)



АВТОР:
Ольга Петрова

ПОДМОСКОВНЫЕ ЛАГЕРЯ ПРЕВРАТИЛИСЬ В КУРОРТЫ

В НАЧАЛЕ 2000-Х МЫ БЫЛИ СТУДЕНТАМИ И ЛЮБИЛИ РВАНУТЬ БОЛЬШОЙ КОМПАНИЕЙ НА СВЕЖИЙ ВОЗДУХ В КАКОЙ-НИБУДЬ ДОМ ОТДЫХА. И ВЕЗДЕ БЫЛО ОДНО И ТО ЖЕ: ОБВЕТШАВШИЙ НОМЕРНОЙ ФОНД, НЕУХОЖЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ, ХАМСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ОТВРАТИТЕЛЬНАЯ ЕДА. ИМЕННО ЭТИ ГОДЫ БЫЛИ «СРЕДНЕВЕКОВЬЕМ» ДЛЯ ПОДМОСКОВНОГО КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО СЕГМЕНТА. ЧТО ПРОИСХОДИТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ОТДЫХА СЕГОДНЯ?

Санатории и пансионаты, столь популярные в советские времена, в 1990-е превратились в серьезный балласт для многих государственных предприятий и структур. Итог — полная деградация отрасли подмосковного туризма, объекты были заброшены, не обслуживались и не управлялись на должном уровне. Сегмент пришел в упадок, а для хороших отелей и высокопрофессионального менеджмента время еще не наступило.

Возрождение началось с 2000 года: были реконструированы многие построенные в советское время курорты. Изменились и приоритеты: отельеры стали уделять внимание качеству строительства, состоянию номерного фонда и, что очень важно, уровню обслуживания. Одними из первых на базе бывших пионерских лагерей и домов отдыха открылись «Артурс спа-отель», «Фореста Тропикана», «Лада Холидей» и другие.

Курортно-рекреационная сфера Подмосковья — одно из самых молодых направлений коммерческой недвижимости с непонятным инвестиционным «выхлопом». Впрочем, есть и высококачественные объекты (в том числе и международных операторов), которыми по праву гордится туристическая зона Московской области.

Сегмент рекреационной недвижимости состоит из трех основных групп. Первая — остатки былой роскоши: пансионаты с посредственным ремонтом или даже без него, с ненавязчивым сервисом и небогатой инфраструктурой. Стоимость предложения — от 700 руб. за сутки. Как правило, такие дома отдыха находятся достаточно далеко от Москвы.

Вторая категория, если мерить форматами жилой недвижимости, относится



к качественному эконом- или комфорт-классу — это объекты после реконструкции с хорошим сервисом, гостям предлагают шведский стол.

Третья группа — новые отели, которые делятся на бизнес- и премиум-класс со стоимостью номеров от 4,5 тыс. руб. за сутки в зависимости от месторасположения, набора инфраструктуры и других характеристик.

Но и сейчас подмосковные курорты далеки от международной классификации, которая принята во всем мире.

Основные типы современной рекреационной недвижимости, по данным компании GVA Sawyer, — это спа-комплексы (например, «Артурс спа», M'Istra'L Hotel & Spa), спортивные парки («Волен», «Турист»), загородные гостиничные комплексы («Яхонты», сеть HelioPark), культурно-спортивные комплексы («Истра



Холидей», «Лада Холидей», «Медвежьи озера»). Объекты советского периода до сих пор занимают 50–80% рынка.

В случае с курортной недвижимостью есть более популярные (а значит, и более дорогие) направления. Как поясняет руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер, исторически элитным направлением считался северо-запад Московской области. Причин несколько. «Во-первых, московская роза ветров такова, что до недавнего времени это был самый экологически чистый район Подмосковья. Во-вторых, тут много «большой воды» — рек и водохранилищ, которые позволяют купаться и заниматься водными видами спорта. В-третьих, есть условия для горнолыжного отдыха на Клинско-Дмитровской гряде», — комментирует эксперт.

*Курортно-рекреационная сфера
Подмосковья — одно из самых молодых направлений коммерческой недвижимости с непонятным инвестиционным «выхлопом»*





Как уточняет партнер, директор по консалтингу GVA Sawyer Марианна Романовская, самые востребованные проекты расположены не далее 30–35 км от МКАД. А вот успешность проектов более чем в 40 км от МКАД, по ее мнению, связана с большими территориями, разнообразием инфраструктурных объектов. «Далее 40 км от города представлены в основном санатории-профилактории, которые предполагают длительный период пребывания», — отмечает она.

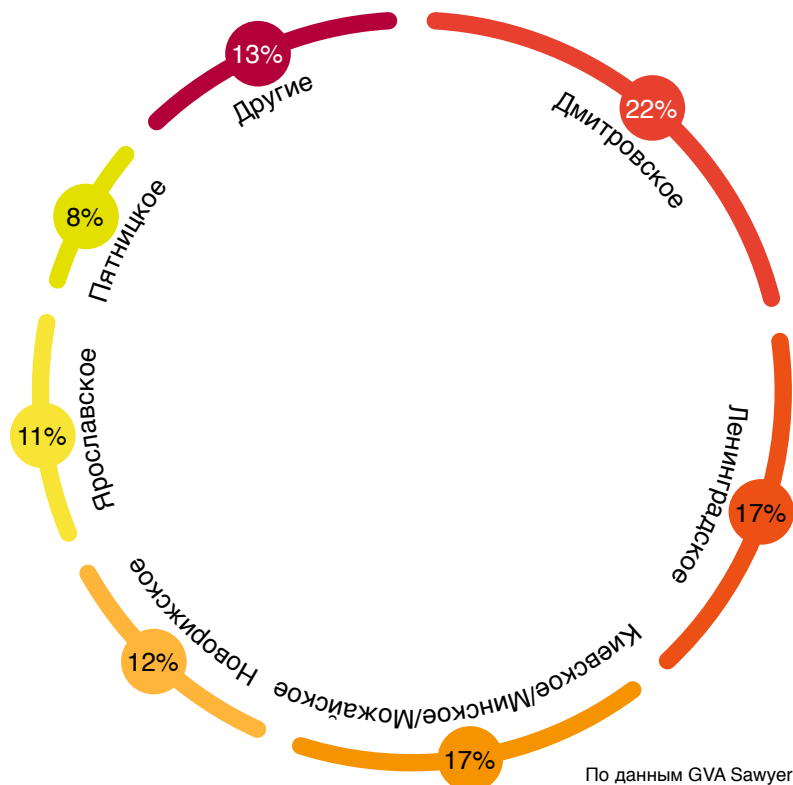
Лидерами по объему коммерческих туристических услуг являются Красногорский, Одинцовский, Истринский и Дмитровский районы. В последнем из-за особенностей ландшафта работают преимущественно спортивно-рекреационные комплексы. Зимой — горнолыжный спорт, доступный благодаря перепадам высот, летом — водные виды отдыха. Для гостей открыты парк-отель «Яхрома», спортивный парк «Волен», яхт-клуб «Адмирал» и другие.

Развивают туристическую сферу Сергиево-Посадский, Коломенский, Звенигородский районы, привлекая гостей культурно-историческим потенциалом. Поэтому здесь тоже открываются отели достойного уровня.

На сегодняшний день в крупных подмосковных городах Химки, Домодедово, Звенигород присутствуют такие гостиничные операторы, как Hilton, Accor, The Carlson Rezidor Hotel Group, Wyndham Hotel Group.

Если вы хотите отдохнуть в Подмоскowie в качественном отеле с насыщенной развлекательной инфраструктурой и первоклассным питанием, готовы от 4,5 до 17 тыс. руб. за сутки. Так, в выходные проживание в отеле M'Istra'L Hotel & Spa по Новорижскому шоссе

Распределение спроса на загородные отели в зависимости от направления





PARK FONTE

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПЕРВЫМ ПОКУПАТЕЛЯМ*

Счастливая и беззаботная жизнь в единении с природой. Именно для этого созданы таунхаусы Park Fonte — современные резиденции премиум-класса на Новорижском шоссе. Благодаря большой площади остекления пейзаж за окном превращается в естественное продолжение жилого пространства. Терраса на кровле служит дополнительной площадкой для отдыха под открытым небом.

В Park Fonte бережно сохранены многолетние деревья, рядом уже обустроен парковый ансамбль с прудом, пляжем, спортивным комплексом и детским городком. Ландшафтная служба Villagio Estate позаботится об идеальном состоянии вашего придомового участка и превратит территорию поселка в произведение искусства — наравне с такими именитыми проектами девелопера, как Park Avenue, Millennium Park, «Гринфилд».

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.PARKFONTE.RU

*Парк Фонте. Акция действует до момента продажи 3-х таунхаусов. Организатор акции ООО «Фонте».
Застройщик ООО «Торр» ДИ «Имантия». Подробности акции и проекты девелопера на сайте imantia.khoklova.ru

ТЕЛ. (495) 974 0010

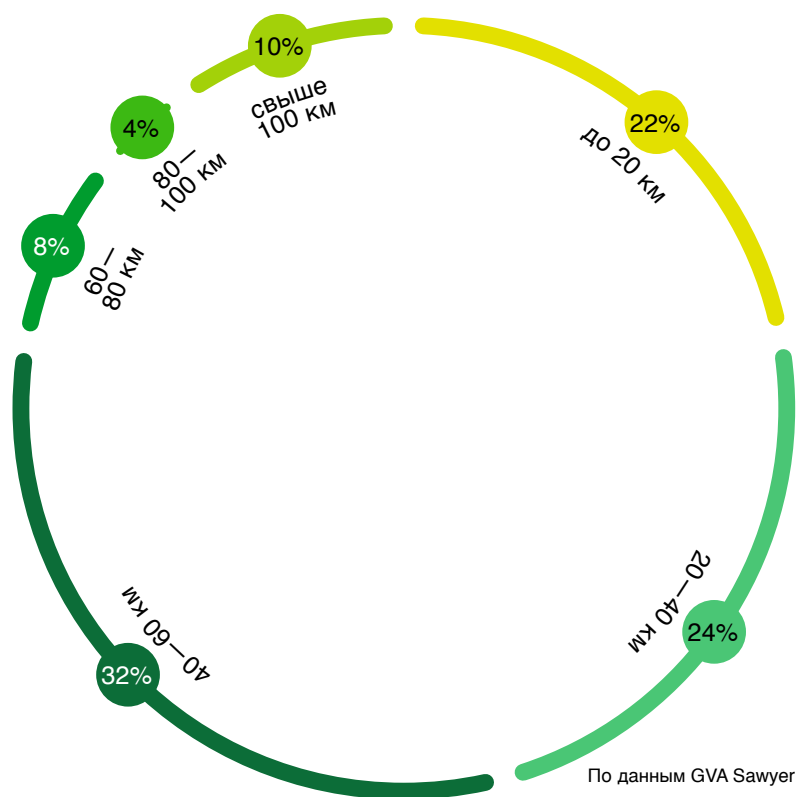
на берегу Истринского водохранилища и с завтраком обойдется в 11,5 тыс. руб. за сутки при двухместном размещении. Чуть дешевле стандартные номера в «Москоу Кантри Клуб Нахабино» — примерно 7,9 тыс. руб. в сутки.

Современные отели предоставляют действительно высококачественные сервис и инфраструктуру: рестораны, спа, фитнес-центры, детские клубы, бассейны, конюшни, теннисные корты, гольф-поля, развлекательные и спортивные программы, вкусная еда. Хотя, скажем, ценник высококлассного отеля на Рублевке более чем в 15 раз превышает стоимость номера в обычном пансионате.

Допустим, в Barvikha Hotel & Spa за сутки пребывания придется отдать от 28 тыс. руб. Он позиционирует себя как люксовый отель, где каждая деталь — бренд: мебель изготовлена компанией В&В по проекту Антонио Читтерио, аксессуары Armani/Casa, посуда Bernardaud. «Все номера оснащены техникой Bang & Olufsen. Безупречное постельное белье, банные халаты и полотенца произведены компанией Frette. Гостям предлагается меню подушек и постельного белья. В ванных комнатах представлена натуральная косметика Chenot», — говорится в описании номеров.

Многие задаются вопросом, есть ли спрос на подмосковные отели, которые не выдерживают конкуренции с ценами на европейские отели. Как утверждают эксперты, ссылаясь на опыт прошлого лета, люди с удовольствием отдыхают и в Подмосковье. «Летом 2016 года качественные загородные курорты Подмосковья продемонстрировали серьезный рост загрузки и средних тарифов: было продано 61% доступных номеров, что на 14 процентных пункта выше, чем за тот же период 2015 года», — говорит Татьяна Веллер. Она уточняет, что повысилась и средняя цена за номер (без учета завтрака и налогов) — до 5,6 тыс. руб.

Распределение спроса на загородные отели в зависимости от удаленности от МКАД



Изменился и портрет клиента. Татьяна Веллер подчеркивает, что качественные отели Подмосковья теперь выбирают не только для отдыха, но и для делового туризма (сегмент MICE — аббревиатура от meetings, incentive, conferences, events: деловые встречи, мотивационные поездки, научно-практические конференции, учебные семинары, корпоративные мероприятия). Раньше деловые туристы предпочитали бюджетные зарубежные варианты.

По подсчетам компании JLL, в 2016 году среднегодовая загрузка отелей составила около 50% (на 11,5 процентных пункта выше, чем в 2015 году). В совокупности с небольшим увеличением тарифов это позволяет назвать прошлый год самым успешным в истории рынка рекреационной недвижимости.

Как будет развиваться ситуация в этом году — покажет время. Если погода не подведет, этот год способен стать удачным для отельеров, которые готовы с любовью относиться к своим гостям и обеспечивать отличный сервис по адекватной цене. (аи)



REAL
ESTATE
PROFESSIONALS'
ASSOCIATION

Организатор

Рера

WOW

AWARDS
2017

Единственная премия за лучшие рекламные проекты в области недвижимости!

Все наши здесь!

- 21 номинация
- два этапа голосования Жюри!
- второй этап - очная защита проектов!
- самый яркий креатив
и самые фееричные идеи!

Приходите к нам 7 сентября
встретить старых друзей, душевно пообщаться
и немного отдохнуть :) И конечно, у нас вы первыми
узнаете имена победителей WOW Awards этого года!

Мероприятие пройдет на новой площадке Модуль
(м. Бауманская, modulclub.ru) - места хватит всем!

Подробности: +7 499 394 29 60, manager@repa-pr.ru, wowawards.ru

A stylized map of Russia is shown in light gray with a blue outline. From the top-left corner of the map, a series of white sunburst rays radiate across the background. A thick, 3D ribbon in the colors of the Russian flag (blue, white, and red) flows from the top-left, around the map, and down towards the bottom-left corner.

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!



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



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, Kuppersbush, 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



МО, ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ВИДНОЕ, ТРАССА М4, 2 КМ ОТ МКАД, ЖК «БИТЦЕВСКИЕ ХОЛМЫ»

Квартиры с ключами от застройщика в центральном парке. Монолитно-кирпичные дома с богатой инфраструктурой. 10 мин. пешком до ж/д станции «Расторгуево». 15 мин. общ. транспортом до ст. м. «Кантемировская». Цена: от 3,3 млн руб.

+7(495) 266-21-31

www.bhdom.ru



МОСКВА, М. «ТВЕРСКАЯ», Б. БРОННАЯ, 194, КВАРТИРА НА ПАТРИАРШИХ

Квартира на Патриарших! 2-комнатная квартира площадью 80 м²., евроремонт, новая итальянская мебель, комнаты изолированы, кухня – 16 м²., высокие потолки, огромная лоджия с панорамным остеклением и потрясающим видом на Москву. Вентиляция Daikin. Охранная сигнализация. Огороженная территория. Свободная продажа. Более трех лет в собственности.

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



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



М. «МИТИНО», ПЯТИЦКОЕ Ш., 9 КМ ОТ МКАД, ПОСЕЛОК «НОВОЕ АРИСТОВО»

Готовый кирпичный таунхаус 220 м² в обжитом поселке. Все коммуникации. Уч. 2,5 сот. Оформление в собственность. Развитая инф-ра. Цена: 12 млн руб.

+7(495) 774-774-0



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

ЖК бизнес-класса. Студии от 29 м², квартиры от 47 до 151 м². Рядом лес. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Паркинг. Ф3-214. 1 и 2 очередь сданы. Идет заселение. В июле старт продаж нового корпуса. Цена: от 80 тыс. руб./м²

+7(495) 256-20-79

www.odinburg.ru



МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 5/3А, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

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



Г. ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 29, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

1-комнатная квартира 43 м². 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru



**МОСКВА, М. «ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ»,
БОЛЬШОЙ МАТРОССКИЙ ПЕР., 1**

Сдается нежилое помещение под размещения физкультурно - оздоровительного центра (СПА салон), 360 м² в цокольном помещении. Цена: 250 000 руб/месяц.

+7(985) 302-40-37

Собственник



**МОСКВА, М. «ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ»,
СКОТОПРОГОННАЯ, 35, СТР. 2**

Теплые складские блоки от 600 м². При необходимости офисные помещения. Пандус, охрана, коммуникации. Круглосуточно. Цена: 6000 руб./ м²/год. Собственник.

+7(985) 211-81-62

www.transk.ru



**МОСКВА, М. «ЮЖНАЯ»,
ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ, 127**

Складское помещение площадью 1 500 м². Прямая аренда от собственника.

+7(916) 530-10-40

Собственник



**МОСКВА, М. «БАУМАНСКАЯ»,
ДОБРОСЛОБОДСКАЯ, 3**

Прямая аренда от собственника. Сдаются офисы от 60 м² до 1000 м². В Деловом Центре «Басманов». Развитая инфраструктура. Подземный паркинг.

+7(916) 530-10-40

Собственник



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 3,4,
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Предложение от застройщика! Продажа коммерческих помещений свободного назначения (ПСН), в новом ЖК бизнес-класса «Одинбург». Блоки на первом этаже, с отдельными входами и панорамным остеклением от 36 до 370 м². Помещения в собственности, быстрый выход на сделку. Коммерческие условия по запросу. Количество предложений ограничено!

+7(495) 181-28-39
www.odinburg.ru



**МО, ДМИТРОВСКОЕ Ш., 60 КМ ОТ МКАД,
ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, С. ИЛЬНСКОЕ**

База отдыха «Ильинское»! Продажа от собственника. Земельный участок—10,2 га. Здание – 1035,3 м². Возможна газификация. Сбор предложений о цене.

+7(499) 263-74-08

+7(499) 763-03-94



**МО, НОВОРИЖСКОЕ Ш., 70 КМ ОТ МКАД,
РУЗСКИЙ Р-Н, ВБЛИЗИ Д. ВАСИЛЬЕВСКОЕ**

База отдыха «Васильевское»! Продажа от собственника. Земельный участок 9,5 га. Здание – 688,9 м². Насосная с артезианской скважиной. Сбор предложений о цене.

+7(499) 263-74-08

+7(499) 763-03-94



**МОСКВА, М. «АВИАМОТОРНАЯ»,
ПРОЕЗД ЭНТУЗИАСТОВ, 19А**

Продается комфортабельное помещение или арендный бизнес в 5 мин. пешком от метро «Авиамоторная». Удобное место расположения. Центральные коммуникации, вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация.

+7(926) 149-90-90

Цена: 16,5 млн руб.



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

Аренда: 250, 508 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, 104 кВА! 4 входа, пешеходный бульвар, экологичный район, потолки 3,7 м. Виды наилучшего применения: офис, магазин, кафе, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



**ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРЬКОВСКОЕ Ш.,
135 КМ ОТ МКАД, СЕЛО ОСОВЕЦ**

Усадьба на Клязьме, 6 домов на 50 чел., ресторан. Территория 1,2 га, пруд. Теннисный корт, сауна, баня, тренажерная. Гараж на 2 м/м и стоянка на 25 машин. Яхта и Форд-пикап. Мини-ферма. Цена: 65 млн руб. Без мини-фермы 55 млн руб.

+7(495) 210-89-49

www.osovec.ru



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.
ПАНИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гп, площадью 1000 м². 1-я линия, собственный пляж, паркинг, готов к работе. 3 этажа, 27 номеров с видом на море, лоджии, мебель, техника. Все коммуникации. Готов к продаже. Собственник.

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



МО, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 18 ОТ МКАД, ПОСЕЛОК «СНЕГИРИ»

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м² в живописном стародачном месте. Липы, ели, сосны, березы. Участок прямоугольной формы. Удачно расположен. Хороший подъезд (асфальт). Все коммуникации. Отдельно баня. Гараж на 2 авто.

+7(903) 774-56-50
+7(499) 955-24-64
www.moscow-realty.org



МО, ДМИТРОВСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД, КОТТЕДЖ НА ПРОДАЖУ

4-ур. коттедж 600 м² под ключ. Уч. 12 сот., со всеми коммуникациями, сауна, бассейн, зимний сад, 2 гаража. Гостевой дом 150 м², баня 77 м². Фруктовый сад. Парковка на 4 м/м. Рядом яхт-клуб, Клязьминское водохранилище. Цена: 46 млн руб.

+7(963) 616-96-77



МО, ДМИТРОВСКОЕ Ш., 15 КМ ОТ МКАД, ПОСЕЛОК «НОВОСЕЛЬЦЕВО»

Участок 12,1 сот. граничит с хвойным лесом. Вид на Клязьминское водохранилище. До воды 700 м. До пляжа 15 мин. ИЖС. Эл-во 15 кВт, водопровод, магистральный газ. Коммуникации-подзем. Охрана. Видеонаблюдение. Цена: 9,8 млн руб.

+7(905) 751-22-77

«Земля за Городом»



МОСКВА, ТАО, Д. НОВОГРОМОВО, КАЛУЖСКОЕ Ш., 39 КМ ОТ МКАД

Лесной участок 290 соток с коттеджем, 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 ОТ 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»

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, 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, МИНСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД, КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГОЛИЦИНО-3»

Общая площадь строений 400 м² на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(915) 073-44-00



МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД, КП «ЗАРЯ»

Земельный участок в уютном охр. застроенном поселке, 15 сот., правильной формы, все коммуникации - центральные, оплачены. Рядом вся инфраструктура Рублевского ш., отличная дорога, магазины, школа, д/сад, фитнес. Цена: \$700 000

+7(985) 765-94-47

Собственник



МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 50 КМ ОТ МКАД, КП «РУСЬ»

Дома из оцилиндрованного бревна 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. Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж — кухня, гостиная, с/у, гостевая комната; второй этаж — три спальни и с/у. До пляжа на реке Лопасня — 300 м. До леса — 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь»

+7(926) 811-20-67

+7(926) 105-82-02



**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE**

Жилой комплекс ONE – уникальность и надежность инвестиций. 83 резиденции в самом высоком 37 этажном жилом комплексе на первой береговой линии с панорамными видами на Средиземное море. Современные технологии, безопасность и исключительное качество, гарантированные мировыми архитектурными и инженерными бюро Аткинс. Инвестируйте в комплекс ONE и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia



**КИПР, ТСАДА,
ГОЛЬФ-ВИЛЛА MINTHIS HILLS**

Гольф-курорт Минтис Хиллз раскинулся в горах на территории заповедника с монастырем XII века.

- умная современная архитектура домов
- богатая инфраструктура
- уникальный горный микроклимат
- близость к морю
- большие земельные участки

Инвестируйте в Minthis Hills и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.

Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia



**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС AUREY**

- 3-х и 4-х спальные виллы
 - всего 11 вилл в комплексе
 - большие участки
 - вид на море
 - рядом с городской инфраструктурой и пляжами
 - красивый ландшафт
- Инвестируйте в Ауреу и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.

Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia



**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС PARK RESIDENCE**

Комплекс Парк Резиденс расположен в сердце космополитного города Лимассол. В предложении 2- и 3- спальными апартаментами очень продуманной просторной планировки. Большие балконы дарят впечатляющие виды на город, а внутренняя отделка квартир выполнена в стильной современной палитре.

Проект находится в престижном районе, рядом с парком, и в пешей доступности до пляжа, предлагая сочетание роскоши и удобства.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

Главная премия рынка недвижимости: будущее за нами!



8 июня в Golden Palace состоялась 8-я церемония награждения ежегодной международной премией «Рекорды рынка недвижимости — 2017». С самого начала заявленная тема премии и десятилетний юбилей ее организатора (Московского бизнес-клуба) предполагали что-то феерическое и масштабное, но событие превзошло все ожидания. Размах и уровень церемонии поразили даже самую взыскательную публику.

Ведущими были непревзойденные Ксения Собчак и искрометный Александр Пряников. Хедлайнеры развлекательной программы Ирина Салтыкова и группа «Отпетые мошенники» до полуночи не отпускали публику.

Гран-При завоевал жилой комплекс «Династия» от Sezar Group, набравший 41 361 голос по итогам народного голосования. Именно этот проект выбрали посетители сайта www.recordy.ru.

Наиболее отвечающей тематике премии нынешнего года стала номинация «Ин-

новационный объект № 1». Здесь победу по праву заслужил концептуальный проект Loftes компании «Колди».

Премьерой 2017 года на рынке недвижимости стал ЖК «Центр-Сити». Знаковый столичный проект состоит из 10 зданий переменной высотности до 53 этажей и является первым комплексом жилых небоскребов.

Наиболее уверенно позиционировалась в 2017 году, став победителем в номинации «Бренд года», компания «Инград». Крупные реализованные и новые перспективные проекты обеспечили компании высокий рейтинг и популярность не только среди покупателей, но и в профессиональном сообществе.

Жилой комплекс «Невский» концерна «Крост» признан лучшим «Объектом пяти звезд». «Невский» — первый комплекс в России, который построен в морской стилистике.

Новостройка Москвы, которая удостоилась первого места, — жилой квартал «Любовь и голуби» компании «СМУ-6 Инвестиции».

А вот «Жилым кварталом Москвы № 1» оказался проект «Петра Алексеева, 12а» группы компаний «Инград». Комплекс отличают уникальная архитектура и продуманное благоустройство придомовой территории.

В свою очередь жилой комплекс «Олимп» (Glorax Development) назван лучшим проектом в номинации «Жилой квартал Подмосковья № 1». «Олимп» расположен в центре подмосковного города Хотьково.

Лучшим коттеджным поселком стал проект «Ясногорье» компании Landwerk. «Ясногорье» сочетает заповедную природу и комфорт по доступной цене. Экопоселок расположен в Ясногорском районе Тульской области, в 90 км от столицы, в красивом и экологически чистом месте среди березовых лесов.

Среди региональных проектов особенно выделялся комплекс апартментов и таунхаусов Fellini от IPT Group — он занял первое место в номинации «Региональный объект № 1». Комплекс апартмен-



тов и таунхаусов Fellini построен в центре Геленджика.

Комплекс особняков Art Residence от Stone Hedge показал себя с наилучшей стороны в номинации «Малоэтажный комплекс №1». Этот уникальный дизайнерский проект реализуется в центре Москвы, в двух шагах от Тверской улицы. Комплекс состоит из комфортных малоэтажных зданий, облик которых напоминает европейские городские особняки.

Неслучайно в номинации «Семейный проект №1» победил жилой квартал «Столичный» («Главстрой Девелопмент»). ЖК «Столичный» — семейный квартал со всей необходимой инфраструктурой, в непосредственной близости от которого находятся Пестовский парк и Саввинские пруды.

Обладатель самой уникальной архитектуры — ЖК «Достояние» от «Галс-Девелопмент», он завоевал самую эстетическую позицию «Архитектурное решение №1». Проект представляет

собой три монументальные башни: «Наука», «Культура» и «Искусство». Фасадные решения комплекса выполнены по канонам сталинского ампира.

В номинации «Выбор покупателя» победил проект «Новое Медведково» группы компаний «Инград».

В качестве лучшего объекта коммерческой недвижимости был отмечен офисный центр Neo Geo от компании Stone Hedge. Его отличают удачное расположение, яркий архитектурный облик, продуманная концепция и развитая инфраструктура.

Главным героем рынка недвижимости в 2017 году признан президент Группы ПСН Максим Гасиев — «Персона №1».

А главным строителем города будущего стал концерн «Крост», за что и был отмечен в номинации «Девелопер №1». Концерн «Крост» — единственный инновационно-строительный холдинг в России, который с 2000 года реализует масштабную программу реконструкции ветхого

жилья, развивая собственное инновационное производство стройматериалов.

«Объект премиум-класса №1» — «Резиденция на Покровском бульваре» от компании «Лидер-Инвест». «Резиденция на Покровском бульваре» искусно вписана в историко-архитектурную среду знаменитого Покровского бульвара. Жилой квартал «Династия» («Главстрой Девелопмент») отмечен как лучший среди региональных проектов бизнес-класса. ЖК «Династия» — самый стильный жилой квартал Ярославля, прекрасно дополняющий уникальный архитектурный облик города.

Цель премии «Рекорды рынка недвижимости», учрежденной «Московским бизнес-клубом», — развитие российского рынка недвижимости. Основная миссия премии «Рекорды рынка недвижимости» — помочь покупателю в нелегком поиске и сложном выборе жилых, коммерческих, загородных и зарубежных объектов.



тов и таунхаусов Fellini построен в центре Геленджика. Комплекс особняков Art Residence от Stone Hedge показал себя с наилучшей стороны в номинации «Малоэтажный комплекс №1». Этот уникальный дизайнерский проект реализуется в центре Москвы, в двух шагах от Тверской улицы. Комплекс состоит из комфортных малоэтажных зданий, облик которых напоминает европейские городские особняки. Неслучайно в номинации «Семейный проект №1» победил жилой квартал «Столичный» («Главстрой Девелопмент»). ЖК «Столичный» — семейный квартал со всей необходимой инфраструктурой, в непосредственной близости от которого находятся Пестовский парк и Саввинские пруды. Обладатель самой уникальной архитектуры — ЖК «Достояние» от «Галс-Девелопмент», он завоевал самую эстетическую позицию «Архитектурное решение №1». Проект представляет

собой три монументальные башни: «Наука», «Культура» и «Искусство». Фасадные решения комплекса выполнены по канонам сталинского ампира. В номинации «Выбор покупателя» победил проект «Новое Медведково» группы компаний «Инград». В качестве лучшего объекта коммерческой недвижимости был отмечен офисный центр Neo Geo от компании Stone Hedge. Его отличают удачное расположение, яркий архитектурный облик, продуманная концепция и развитая инфраструктура. Главным героем рынка недвижимости в 2017 году признан президент Группы ПСН Максим Гасиев — «Персона №1». А главным строителем города будущего стал концерн «Крост», за что и был отмечен в номинации «Девелопер №1». Концерн «Крост» — единственный инновационно-строительный холдинг в России, который с 2000 года реализует масштабную программу реконструкции ветхого

жилья, развивая собственное инновационное производство стройматериалов. «Объект премиум-класса №1» — «Резиденция на Покровском бульваре» от компании «Лидер-Инвест». «Резиденция на Покровском бульваре» искусно вписана в историко-архитектурную среду знаменитого Покровского бульвара. Жилой квартал «Династия» («Главстрой Девелопмент») отмечен как лучший среди региональных проектов бизнес-класса. ЖК «Династия» — самый стильный жилой квартал Ярославля, прекрасно дополняющий уникальный архитектурный облик города. Цель премии «Рекорды рынка недвижимости», учрежденной «Московским бизнес-клубом», — развитие российского рынка недвижимости. Основная миссия премии «Рекорды рынка недвижимости» — помочь покупателю в нелегком поиске и сложном выборе жилых, коммерческих, загородных и зарубежных объектов.

KASKAD НЕДВИЖИМОСТЬ



АКАДЕМИЯ ПАРК

Киевское ш., 22 км

от **5,69** млн руб.

КАСКАД ПАРК

Симферопольское ш., 19 км

от **4,6** млн руб.



ПАРК АПРЕЛЬ

Киевское ш., 25 км

от **4,9** млн руб.

САБУРОВО ПАРК

Пятницкое ш., 12 км

от **9,5** млн руб.



ФЕДОСКИНО ПАРК

Дмитровское ш., 15 км

от **4,85** млн руб.

СЕРЕДНИКОВО ПАРК

Пятницкое ш., 22 км

от **5,35** млн руб.



АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН

Каширское ш., 23 км

от **3,89** млн руб.

ТАУНХАУСЫ +7 (495) 241-81-30

WWW.KASKAD-N.RU