

ДОМ проекты

В державном стиле

Москва

Крупные жилые комплексы на низкой стадии строительства — тот сектор рынка, который оказался в настоящее время под наибольшим ударом. Даже в готовых домах сделки немногочисленны, а в доленое инвестирование покупатели предпочитают вообще не вкладываться. Строящийся жилой комплекс «Маршал», площадь которого составит без малого 190 тыс. кв. м, относится к «группе риска». Однако в этой группе он один из самых перспективных.



Генеральское окружение

Сектор Северо-Западного округа между Ленинградским шоссе и районом Шукрино — традиционно «генеральский». Дело даже не в названиях улиц, а в соответствующей архитектуре: это добротная «сталинская» застройка, кирпичные дома характерного светложелтого цвета, просторные дворы и монументальные арки. Даже пятиэтажные дома смотрятся вполне представительственно, язык не повернется назвать их пятиэтажками.

У застройщика в этом районе нелегкая задача: с одной стороны, органично вписать новый проект в окружение, с другой — не «потеряться» в нем. «Дон-строй», осваивающий этот район уже более десяти лет, решает проблему за счет высотности. Каждый его проект — своеобразная доминанта, возвышающаяся над окружающими домами. Повторять этот прием вслед за «Дон-строем», пожалуй, было бы ошибкой.

А значит, остается другой путь: сделать новый объект еще более величественным и державным, рядом с «генеральскими» домами построить «маршалский». Собственно говоря, по этому пути и пошла компания «494 УНР». Естественно, новый проект получил название «Маршал».

Спираль против кольца

Жилой комплекс строится на месте бывшего военного завода и занимает гигантскую, по московским меркам, площадь — 6,3 га между улицами Народного ополчения, Маршала Рыбалко и окружной железной дорогой. Пять соединенных между собой корпусов как бы закручиваются в спираль вокруг центральной башни, образуя приватное внутреннее пространство жилого комплекса.

При этом — стоит обратить внимание — из 188 тыс. кв. м общей площади жилье составит только около 90 тыс. кв. м. Остальное — офисы, рестораны, торговый центр, детский сад, гостиница. Так вот, «Маршал» спланирован таким образом, что на железную дорогу (по линии которой со временем пройдет Четвертое транспортное кольцо) выходят как раз окна нежилых помещений. Большая часть квартир ориентирована во двор, а благодаря большой площади застройки расстояние между корпусами впол-

не достаточно, чтобы не заглядывать в окна соседей. Безусловно, соседство с железной дорогой (пусть даже практически не функционирующей) — реальный минус проекта. А когда на этом месте появится оживленная магистраль, минус станет еще более ощутимым. Однако планировочное решение комплекса таково, что сводит к минимуму неприятные последствия этого соседства.

До победного

Строится «Маршал» основательно и добротно. Толщина стен (монокит) обложенный кирпичом — 60 см. Застекленные лоджии — это на самом деле полноценные комнаты, которые, видимо, в таком качестве и будут использоваться. Площади квартир на первый взгляд не совсем «маршалские». Например, трехкомнатные квартиры — 122 и 114 кв. м. Но благодаря

большой площади остекления и огромной лоджии такая «трешка» кажется достаточно просторной, а при желании из нее легко делается четырехкомнатная квартира. Кроме того, при желании можно соединить трехкомнатную квартиру с соседней двухкомнатной, и тогда получатся вполне приличные апартаменты площадью около 200 кв. м.

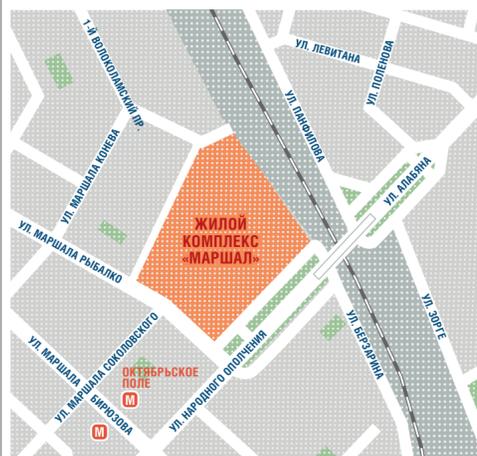
С расчетом именно на таких покупателей застройщики оставляют проемы в несущих стенах между соседними квартирами. Если объединять квартиры не придется, их просто заложат кирпичом.

Средняя цена квадратного метра в «Маршале» — 180 тыс. руб., то есть на грани эконом- и бизнес-класса. Эта цена не менялась с осени, то есть с момента начала продаж. Причем скидки, которые можно получить у застройщика, минимальны. До 1 января действовала новогодняя 10-процентная скидка, а сейчас — до 23 февраля — действует скидка в размере 5%. То есть можно сказать, что за последний месяц реальная продажная цена даже повысилась. Никаких собственных распродаж платёжа не предусмотрено.

Ну и наконец, мы подождем к главному вопросу: может ли покупатель быть уверен, что «Маршал» будет достроен в срок — при его больших объемах и в непростой экономической ситуации? Пожалуй, ни об одном строящемся объекте с уверенностью сказать «да» в нынешней ситуации нельзя. Но у «Маршала» есть определенное и вполне серьезное преимущество. Заказчиком является Министерство обороны, на земле которого, собственно, и ведется строительство. Два корпуса из пяти уже полностью построены и даже отчасти заселены военнослужащими, которые получили здесь жилплощадь.

И только после того, как компания «494 УНР» полностью рассчиталась с заказчиком, она начала продажи в остальных корпусах. Центральный корпус сейчас на уровне 10-го этажа (всего в самой высокой части будет 18 этажей), другие выведены из нулевого цикла. Поскольку корпуса не отделены друг от друга, а представляют собой единое здание, можно рассчитывать, что Минобороны просто не позволит стройке остановиться.

Андрей Воскресенский



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МАРШАЛ»

Площадь участка (га):	6,3
Площадь застройки (га):	2,14
Количество квартир:	941
Площади квартир (кв. м):	59–141
Этажность:	5–18
Цена (тыс. руб./кв. м):	178,65–193,2
Тип договора:	предварительный договор
Девелопер и продавец:	ОАО «494 УНР»
Окончание строительства:	2011 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: высокая степень вероятности, что строительство будет доведено до конца, интересные архитектурные и планировочные решения, качественное выполнение работ

Отрицательные: соседство с железной дорогой (в будущем — с Четвертым транспортным кольцом).

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

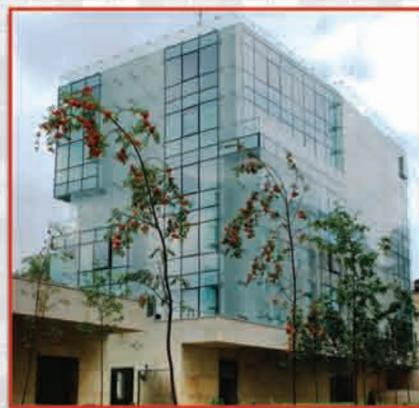
МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Екатерина Кукунова, руководитель отдела по связям с общественностью группы компаний «Дон-строй»:

«В целом проект удачный. Во-первых, о многом говорит имя архитектора Михаила Филиппова, автора известного «Римского дома». Второй плюс — район. Нам хорошо знакомо Шукрино, поскольку здесь строится много домов «Дон-строй». Это популярный, престижный и очень комфортный для жизни район с большим числом известных жилых комплексов и объектов инфраструктуры. Смущает лишь близкое соседство комплекса с будущим участком Четвертого транспортного кольца, но грамотное распределение жилых и общественных зон может снизить негативное влияние этого фактора».

TWEED

Недвижимость



Коробейников пер., «Кристал Хаус»

Уникальный дом класса de Luxe на Остоженке. Предлагаются два пентхауса площадью 240 и 680 м² с великолепными видами, три квартиры свободной планировки площадью 170 м², а также два офиса с отдельной площадью 380 и 340 м². Развитая инфраструктура. Машинместа в подземном паркинге.



Старомонетный пер., д. 18

Предлагается роскошный двухуровневый пентхаус с отделкой в современном стиле площадью 253 м². Дизайнерский интерьер. 2 спальни, кухня, гостиная, зона отдыха с террасой. Прекрасные виды на Храм Христа Спасителя. 2 машинместа в подземном паркинге.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Дом «Коперник»

Квартиры свободной планировки площадью от 110 до 450 м² в новом жилом комплексе в историческом центре города. Панорамные виды на Москву-реку, Кремль и памятник Петру I. Собственная инфраструктура дома: система «интеллектуальный дом», ресторан, фитнес-центр, салон красоты, детский центр. Машинместа в подземном паркинге. Дом готов!



Еропкинский пер.

Квартиры свободной планировки площадью от 140 до 400 м² в новом элитном доме на Остоженке. Панорамное остекление, французские окна, витражи, зимний сад, элегантная входная группа. Огороженная территория, ландшафтный дизайн. Машинместа в подземном паркинге.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Минское ш., 10 км

Дом у озера площадью 745 м² на участке 22 сотки в уникальном поселке класса de Luxe. Великолепный вид на озеро в 16 Га. Ландшафтный дизайн, природный парк, фонтаны, видовые площадки. Современная инфраструктура поселка: 2 ресторана, школа, оздоровительный комплекс, SPA-клиника, пляж. Загородный дом с французским акцентом. Уникальная цена.



Калужское ш., 11 км

Дом «под ключ» на опушке леса площадью 1000 м². На участке 28 соток гостевой домик площадью 70 кв. м, декоративный пруд, великолепный ландшафтный дизайн. Дизайнерская отделка, эксклюзивная мебель. В доме: 4 спальни, каминный зал, гостиная, кабинет, зона отдыха, SPA-зона. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71 РЕКЛАМА

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСЕ ООО «ТВИД»
г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 10, оф. 19