

Крокус в миниаюре

ПОДМОСКОВЬЕ

Весной 2007 года начнутся продажи домовладений в одном из самых претенциозных проектов Новорижского шоссе — Agalarov Estate. Из десятков мегапроектов Подмосковья он единственный строится, а не нарисован на глянцево́й бумаге буклетов. Более того, информации об Agalarov Estate нет пока не только в рекламе — она практически закрыта даже для экспертов рынка недвижимости. Корреспонденту «„Ъ“-Дома» удалось побывать в поселке инкогнито, услышать рассказ о проекте от Араса Агаларова и уточнить детали у его главного архитектора.

Тот еще съезд
Арас Агаларов очень горд тем, что все его проекты — будь то выставочный центр за пределами Московской кольцевой автодороги или мегапоселок — оказывались очень успешны, несмотря на то что им предрекали провал. Землю на непрестижной на тот момент Новой Риге Арас Агаларов начал скупать еще в 1992 году. Не совсем понимая зачем. Первый участок был величиной всего 9,5 га. Постепенно, видя подмосковные дворцы за высокими заборами, он задумал построить поселок. Огромный, просторный — чтобы и дворец мог затеряться среди гольф-полей и прудов. Сейчас Agalarov Estate занимает 320 га и продолжает расширяться. Прирастать соседними полями уже по \$2–3 млн за 1 га. Это 22 км по Новой Риге — не больше 15 минут езды на автомобиле от МКАД. Правда, вдвое больше времени занимает дорога от съезда с Новорижского шоссе (указатель на поселок «Княжье озеро») до самого Agalarov Estate. По дороге в область нужно съехать с трассы в сторону «Княжьего озера», тут же повер-

нуть налево на мост над Новорижским шоссе. Следует быть внимательным, чтобы сразу после моста не пропустить поворот — снова налево с указателем «Семейный клуб „Монолит“». Далее по петляющей среди полей проселочной дороге еще около 5 км — через деревню Обухово, около указателей на «Шервуд» и «Резиденцию „Бенилюкс“». Говорят, разрешение на дополнительный съезд с Новорижского шоссе к «Князьему озеру» и строительство полосы торможения обошлось застройщикам в полмиллиона долларов. Съезда же в другую сторону, к Москве, здесь нет до сих пор. Жители многочисленных коттеджных поселков ездят по объездному пути — через деревню Обухово, мимо «Монолита» и Agalarov Estate и только после Чеснокова выбирают на Новорижскую трассу. На узкой дорожке даже летом разогнаться больше 80 км страшно. Смелые слетают в поля регулярно. Местные жители, да и застройщики соседних поселков, надеются, что съезд на шоссе в обезд лесов все же появится. Рассчитывают, честно говоря, на Агаларова и за-



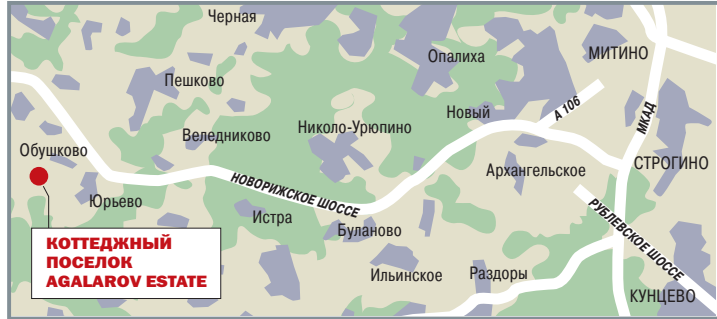
Вдоль дороги в Agalarov Estate только что высажены сосны на распорках

стройщиков соседних поселков. На то, что миллионерам не понравится ежедневно совершать опасные маневры.

Гольф под снегом

Поле. Слева — бежевый кирпичный забор с колючей проволокой клуба «Монолит». Напротив — решетки забора поселка «Онегино». Направо — кованый забор Agalarov Estate. Центральный въезд в поселок очень напоминает ворота в «Крокус-сити», только поменьше. Им пока не пользуются, но вид, открывающийся от центрального въезда, впечатляет: широкая дорога и поля до горизонта. Вдоль забора, как мажоры, выстроенные сосны и ели на распорках.

В поселке целых 13 пропускных пунктов охраны — проехать без пропуска не удастся. Охранник рассказывает, что работы над полем для гольфа прекратили, как только выпал снег. Но оно — а это не один десяток гектаров — уже почти готово. Вся инфраструктура Agalarov Estate займет 120 га. На территории поселка каскад озер. Сначала это было болото. Застройщики его расчистили, создали водоем в 34 га, начали строить пляж. Сейчас идет внутренняя отделка гостиницы на 50 номеров. В ней разместятся бильярдная, теннисные корты, крытый бассейн, SPA-салон и ресторан.



Заканчивается внутренняя отделка спортивного клуба. Это еще три закрытых и три открытых теннисных корта, площадки для игры в футбол, волейбол, кафе, сауна, боулинг. В стадии проектной подготовки — конюшня с зимним и отдельным детским манежами. Детская площадка, школа и даже собственный зоопарк. Точное попадание во вкусы целевой аудитории — это вообще отличительная черта строительных проектов Араса Агаларова и причина успеха объектов. Очень удачно, что дома для миллионеров придумывает настоящий миллионер, а не человек с фиксированной зарплатой. Кто же лучше знает, как им нравится отдыхать, жить и работать? Оказывается, миллионерам нравится покупать дома в поселке с готовой инфраструктурой. Поэтому именно ее объектами сейчас занят застройщик. Такая политика оказалась очень эффективной. «У нас настоящее паломничество: каждый день люди приезжают, видят качество работ, им

нравится», — рассказывает Арас Агаларов. — Я планировал построить 200 домов, но сейчас вижу — не получится. Люди не хотят жить очень близко друг к другу. Думал, участки будут по гектару и по половине гектара, но сейчас я чувствую, что люди хотят по полтора-два гектара». Сейчас в Agalarov Estate построено 14 домов площадью от 2 тыс. кв. м. В них заканчивается отделка. Как и в случае с «Агаларов-хаус» на улице Климашина, дома будут продаваться не «под чистовую отделку», а полностью отделанные. Поскольку, с точки зрения Араса Агаларова, неправильно выдавать бетонные коробки за недвижимость премиум-класса. Генпланом поселка разработана общая концепция жилой застройки, проекты домов (в стиле шале, дворцовом, модерн), которые мы перерабатываем уже вместе с покупателями исходя из их пожеланий», — объясняет главный архитектор поселка. Сейчас в разработке 40 домов, под которые осенью залили фундаменты. А также проекты принципиально другого типа недвижимости — таунхаусы и 20 малоквартирных домов. Они появились в генплане Agalarov Estate в последний момент. О ценах говорить рано, но начало строительства этих объектов уже намечено на март. Активные продажи начнутся этой весной, когда завершится межевание участков. «Я думаю, инфраструктура обойдется нам примерно в \$100 млн», — подсчитывает Арас Агаларов. — Строительство частных домов — это уже развлечение. Появляется клиент, выбирает проект, платит за него деньги, и мы начинаем строить. Или он сам его строит». Предположительно домовладение в Agalarov Estate обойдется покупателям в \$3–5 млн. Окончания строительства не следует ждать раньше чем через два года. Что не помешает будущим жильцам: площадка осваивается поэтапно, стройка движется вглубь поселка.

Ольга Соломатина

AGALAROV ESTATE

Местоположение	22 км от МКАД, Новорижское шоссе
Общая площадь территории	320 га
Тип застройки	коттеджи
Площадь домов	от 500 кв. м
Площадь участков	1,5–2 га
Цена домовладения	\$3–5 млн
Полное окончание строительства	2009 год
Инвестор	Сбербанк

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики: местоположение вблизи от скоростной трассы; экологически чистое место; цена ниже, чем средняя по рынку для предложения такого класса; развитая инфраструктура поселка; единая архитектурная концепция; гарантированно высокое качество работ.
Отрицательные характеристики: аварийный участок проселочной дороги от съезда с Новорижского шоссе до поселка, где по мере заселения поселков появятся пробки; неоднородная социальная среда; соседство со стихийной застройкой.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «„Ъ“-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»: — Это первый из проектов для постоянного проживания, имеющий действительно просторное и грамотно распланированное жизненное пространство. Плюсы: большая площадь общественных территорий — поле для гольфа в 55 га, каскад прудов в 35 га, измененный ландшафт всего поселка. Однако в верхнем ценовом сегменте, в котором находится поселок (на данный момент цены от \$5 млн до \$8 млн), одним из основных требований покупателя является камерность, закрытость территории от посторонних глаз — как правило, это обеспечивается за счет наличия леса. В данном случае основная часть поселка является нелегальной территорией, которая частично просматривается с места съезда с моста над Новой Ригой.
Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood: — Особенность многих масштабных проектов в том, что их достоинства являются одновременно и их недостатками. Размах проекта, большие участки с огромными домами — это несомненный вызов рынку, но в то же время большинство покупателей такие размеры ни к чему. Ведь даже гаражи в Agalarov Estate размером с нормальный дом, рассчитанный на семью. Масштабность сказывается и на стоимости предложения, которая начинается от \$8 млн. Но этот размах проследживается во всем: сделана удобная развязка, ведутся работы по озеленению района, будет организовано хорошее гольф-поле. Фактически поселок является копией одного из курортов Майами — нашим клиентам это в новинку.
Жанна Лебедева, руководитель департамента загородной недвижимости компании Wellhome: — К достоинствам поселка Agalarov Estate в первую очередь относится качество строительства. Каждый жилой объект поселка будет оборудован системой «умный дом», что является инновационным для российского рынка недвижимости. К числу достоинств следует также отнести масштабность проекта: каждый дом располагается на земельном участке большой площади. И, наконец, Agalarov Estate выгодно выделяется уровнем инфраструктуры. Если отталкиваться от класса поселка, который позиционируется в качестве элитного, местоположение могло бы быть более удачным, например на Рублево-Успенском шоссе. Также следует отметить, что местоположение не позволит создать социально однородное окружение, поскольку в непосредственной близости от Agalarov Estate располагаются поселки низшей категории «Millennium Park» и «Резиденция „Бенилюкс“».

«Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.
Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1-5)

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.
КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более.
ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м.

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: мини-маркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, универсальный спортивный зал.
Подземные встроены гаражи.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, летняя площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский Берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.
Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м.
Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ» Тел.: +7 (495) 933-35-35, www.konti.ru