

ДОМ рейтинг

Плата за вид

Цена элитных новостроек зависит от их расположения

рейтинг «„Б“-Дома»

Дорогие квартиры в новостройках сейчас предлагает каждый уважающий себя риэлтер. Определяющим фактором для стоимости первичной недвижимости по-прежнему является расположение дома, и самым дорогим районом остается «золотая миля» рядом с Остоженкой.

Стоимость элитного жилья складывается из нескольких составляющих. В первую очередь на цену квартиры влияет ее месторасположение. Так, к примеру, на Остоженке жилье не может быть дешевым по определению. А в таких районах, как Сретенка и Мясницкая, даже при самом высоком качестве строительства стоимость элитной квартиры не поднимется до уровня цен «золотой мили». Таким образом, именно район застройки определяет ликвидность проекта: эта характеристика жилья будет всегда в цене.

Зависимость стоимости жилья от расположения объясняет то, что, по имеющимся данным, самый дорогой объект московского первичного рынка — пентхаус особняка «Виктория» в Патриаршем переулке. Он находится в районе улицы Остоженка, в самом престижном районе Москвы. Уже только этот показатель вводит квартиру в число самых дорогих объектов столицы. Но, по уверениям продавцов, даже среди других домов «золотой мили» «Виктория» представляет собой особое здание. Помимо обычных для района Остоженки подземного паркинга, развитой инфраструктуры и охраны особняк отличается тщательная планировка квартир, наличие в каждой из них камина, уникальная инженерная начинка дома: интегрированные системы очистки воды и воздуха, индивидуальный тепловой пункт, развитая система автоматизации здания. Любопытно, что сама по себе стоимость квадратного метра в особняке не так уж и велика для элитного жилья — \$18 тыс., но цену взвинчивает то, что квартира представляет собой просторный пентхаус.

Следующий по степени дороговизны объект — тоже пентхаус в доме в Коробейниковом переулке, неподалеку от станции метро «Кропоткинская». Дом еще не-



Пентхаус в доме «Виктория» — самое дорогое предложение на рынке первичного жилья в столице. За него хотят \$6,5 млн ФОТО АНДРЕЯ ЛУКИНА

достроен (его сдача планируется в 2006 году), но его уже частично раскупили. У пентхауса есть терраса, из окон открывается замечательный вид, причем, как говорят, даже с нижних этажей. По заверениям Кайдо Каарма, директора управления новостроек компании «Мизль-Недвижимость», такой фактор, как вид из окна, немаловажен при оценке квартиры. К примеру, квартира на предпоследнем этаже элитного дома в престижном районе с окнами во двор может стоить около \$6 тыс.

за 1 кв. м, а квартира на этаж выше в том же самом доме, из окон которой открываются живописные виды старой Москвы, обойдется уже в \$10 тыс. за 1 кв. м.

Дом «Коперник», три квартиры из которого попали в рейтинг самых дорогих квартир, кроме вида из окон еще и оформлен известной архитектурной студией С. Б. Ткаченко, той, что занималась разработкой особняка в Машковом переулке. Дом представляет собой шестисекционное здание переменной этажности — от 6



Комплекс «Времена года» оснащен системой «Умный дом», но \$2,04 млн за квартиру в нем предлагается платить вовсе не за ум ФОТО АНДРЕЯ ЛУКИНА



Пентхаус в доме в Климентовском переулке (на фото) стоит ненамного меньше аналогичной квартиры в жилом комплексе «Коперник» ФОТО АНДРЕЯ ЛУКИНА

Самые дорогие квартиры Москвы на первичном рынке

Квартира	Адрес	Цена (\$/кв. м)	Площадь (кв. м)	Наличие в продаже	Общая стоимость (\$)	Застройщик, продавец	Особенности
Пентхаус в доме «Виктория»	Пожарский, 7	18 тыс.	360	Не продано	6,5 млн	«КВ Инжиниринг»; Paul's yard и др.	Дом класса De Luxe, элитный район, подземный паркинг, охрана, камин
Квартира в ЖК «Коперник»	Большая Якиманка, 22	19 тыс.	230	Не продано	5 млн	«Мман-девелопмент»; Vesco Realty и др.	Вид из окна, элитный район, инфраструктура
Пентхаус	Коробейников пер., 20	17 тыс.	294	Не продано	5 млн	«Усадьба»; различные	Панорамные окна, благоустроенная охраняемая придомовая территория, пентхаусы с террасами
Квартира	Малый Козинский пер., 7-9	12 тыс.	400	Не продано	4,8 млн	Paul's yard и др.	Квартал на Патриарших, инфраструктура, охрана
Квартира в ЖК «Коперник»	Большая Якиманка, 22	19 тыс.	199	Не продано	3,78 млн	Paul's yard и др.	Инфраструктура, архитектурное решение, инженерная находка, система «интеллектуальный дом»
Пентхаус в ЖК «Коперник»	Большая Якиманка, 22	19 тыс.	196	Не продано	3,72 млн	«Мман-девелопмент»; Vesco Realty и др.	Элитный район, инфраструктура, оригинальная архитектура, вид из окна
Пентхаус	Климентовский пер., 4	10 тыс.	310	Не продано	3,1 млн	ООО «Центр продажи недвижимости „Столица“»; Vesco Realty и др.	Монолитно-кирпичный дом, развитая инфраструктура, сигнализация
Квартира	Старовольнская, 11	10 тыс.	240	Не продано	2,4 млн	«Усадьба»; разные	Экология, транспортная доступность, инфраструктура только для жителей комплекса
Квартира в ЖК «Времена года»	Старомонетный пер., 18	10,7 тыс.	191	Не продано	2,04 млн	ГК КРТ; Vesco realty и др.	Система «Умный дом», развитая инфраструктура, охрана
Квартира в «Итальянском квартале»	Долгоруковская, 21	6 тыс.	306	Не продано	2 млн	«Усадьба»; разные	Центр, развитая инфраструктура, своя служба эксплуатации, большой паркинг. Еще не построен

В рейтинг «„Б“-Дома» вошли квартиры, находившиеся в свободной продаже в период с 1 января 2005 года по 1 мая 2005 года.

Как составлялся рейтинг

Составление рейтинга самого дорогого жилья Москвы и Московской области проводилось на основе открытой информации. Авторы «„Б“-Дома» проанализировали предложения по продаже недвижимости в СМИ и специализированных интернет-ресурсах. В первичную выборку попали предложения, сделанные продавцами в период с 1 января по 1 мая 2005 года.

На основании выборки нами были сделаны запросы в риэлтерские агентства, занятые продажей дорогой недвижимости. Целью запросов было получение информации о наличии объекта в продаже и дополнительных сведений о нем.

Из полученных сводных данных было выбрано десять самых дорогих объектов, которые представлены в рейтинге. Оценка объектов проводилась либо по стоимости всего объекта, либо по цене

одной единицы площади объекта в зависимости от категории недвижимости. Оценочные суждения в сопоставляющих таблицах статей являются субъективными, но выносились на основе фактологических данных.

Некоторые компании, к которым обратился «„Б“-Дом», не успели предоставить данные или предоставили неполную информацию. В тех случаях, когда риэлтерское агентство не предоставило во всей полноте необходимых данных, например о цене объекта, а получить объективную информацию иным путем было невозможно, объекты не включались в рейтинг.

Если вы обнаружили в рейтинге неточность или хотите сообщить дополнительную информацию, пишите редактору приложения «„Б“-Дом» на адрес harnas@kommersant.ru.

до 15 этажей — с двухуровневым подземным паркингом. Здание будет оснащено системой «Умный дом». Кстати, в последнее время покупатели дорогих квартир часто интересуются именами архитекторов, и это используют застройщики, чтобы сделать свой дом привлекательным для богатых покупателей.

Пентхаус в Климентовском переулке стоит ненамного меньше аналогичной квартиры в жилом комплексе «Коперник», хотя жилой дом, в котором он рас-

полагается, гораздо меньше выделяется из общей массы элитных домов. Дорого стоят дома и в районе Патриарших прудов, Козинского переулка, где в последнее время развернулось активное строительство. В рейтинг вошла также квартира в комплексе «Времена года», основные достоинства которого — монолитный каркас с кирпичными наружными стенами, квартиры под чистовую отделку, охрана с видеонаблюдением, система «Умный дом», системы автоматизации здания.

Особенность московского рынка: в список самых дорогих попали и нестроенные квартиры. Пример тому — квартиры в будущем «Итальянском квартале» в Тверском районе Москвы, который планируется сдать не раньше 2007 года. Но — положение обязывает. Квартиры в том месте, где будет возведен «Итальянский квартал», не могут стоить дешево. Вот только согласятся ли покупатели вносить столь большую предоплату?

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания

Жилой комплекс на Рубцовской набережной

Букет предложений первоклассных квартир в Москве и Подмосковье по весенним ценам!

Дома серии П-44Т:

- минимальные затраты на отделку
- нормативный срок эксплуатации — 100 лет

АСН ИНВЕСТ
инвестор

601-22-22
783-36-06
www.acn-invest.ru

Комфорт новых ощущений...

МОСКВА. КОЖУХОВО. Новый район на востоке столицы!

М ВЫХИНО (15 трансп.) КОЖУХОВО, мкр. 6, 7, 8
Первоклассные панельные дома П-44Т 1, 2, 3-комн. квартиры

САМЫЕ НИЗКИЕ ЦЕНЫ! от 970 у. е.

МОСКВА. Лучшие новостройки Северного округа!

ПОСТРОЕН **М ВОЙКОВСКАЯ**
Ул. Лихоборские бугры, д. 3, 5 (заселение)
Панельные дома серии П-44Т около Тимирязевского парка.

ПОСТРОЕН **М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ**
Ул. Дыбенко, вл. 26, к. 1 (сдан Госкомиссией)
Панельный дом серии П-3М около лесного массива.

ПОСТРОЕН **М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ**
Ул. Петрозаводская, вл. 18 (сдан Госкомиссией)
Монолитно-кирпичный дом недалеко от Парка Дружбы.

М АЭРОПОРТ (5 пешк.)
Ул. Викторенко, вл. 4, 6, 8
Монолитно-кирпичный жилой комплекс ВИКТОРИ-хаус около сквера Финансовой Академии.

ПОСТРОЕН **М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ (5 пешк.)**
Ул. Фестивальная, вл. 47 (построен)
Монолитно-кирпичный жилой комплекс PARK HOUSE у «Парка Дружбы».

от 1580 у. е.
СКИДКА до 2000\$ на 3-комн. кв.

от 1490 у. е.

от 1400 у. е.

от 2300 у. е.

от 1650 у. е.

ПОДМОСКОВЬЕ. Жилой район «КРАСНОГОРЬЕ»

М ТУШИНСКАЯ
Красногорский район, Павшинская пойма, мкр. 1, корпуса 11, 12Б, 20
Панельные дома серий П-3М, И-155

от 850 у. е.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

САМЫЕ НИЗКИЕ КОМИССИОННЫЕ В МОСКВЕ на услуги при продаже и покупке **1500 у. е.**

- ЗАЧЕТ ЖИЛЬЯ
- СРОЧНЫЙ ВЫКУП КВАРТИР
- СУБСИДИИ
- ВОИНСКИЕ СЕРТИФИКАТЫ

Гарантированная продажа в сжатые сроки • Оказываем содействие в организации ремонта

ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ АГЕНТОВ, сложившихся коллективы!