

Элитное жилье без примерки

Вторичный рынок дорогих квартир гораздо уже первичного

рейтинг «„Б“-Дома»

Вторичный рынок элитной недвижимости по объему гораздо меньше, чем рынок новостроек. Это жилье с эксклюзивной отделкой по авторским дизайн-проектам. И помимо «элитного» расположения именно оформление квартиры в большей степени влияет на ее цену. С другой стороны, на вторичном рынке покупателю предлагается готовый продукт, который может не совпасть с потребностями клиента.

Многие владельцы жилья не хотят, чтобы широкому кругу людей, не являющихся потенциальными покупателями, была известна стоимость их квартир. Поэтому, уверяют риэлтеры, продажа дорогих вторичных квартир — дело достаточно сложное, тем более что в большинстве своем состоятельные клиенты предпочитают покупать элитное жилье на первичном рынке.

Самая дорогая квартира вторичного рынка располагается по адресу Шведский тупик, 3, в довольно невзрачном монолитно-кирпичном доме недалеко от станции метро «Пушкинская». Дом охраняется, имеется благоустроенный двор, гостевая автостоянка и прилегающий сквер. Квартира занимает 410 кв. м и находится на пятом этаже. Покупатель может приобрести пять комнат с ремонтом de luxe: три спальни с санузлом, кабинет, гостиная. Продавцы особо выделяют большую кухню (30 кв. м) и особый «дымчатый» дубовый и ясеневый паркет. В доме приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования, двухкамерные стеклопакеты, лифты Otis и подземный паркинг.

В этом же доме предлагают и две другие квартиры из рейтинга: четырехкомнатная с отделкой в классическом стиле площадью 186 кв. м на втором этаже без мебели и площадью 210 кв. м на втором и третьем этаже — четыре комнаты с отделкой в стиле high-tech без мебели. Правда, за что кроме элитного дома переплачивают покупатели в случае со 186-метровой квартирой, не очень ясно.

В престижном Бутиковском переулке предлагается вторичная квартира за \$4,2 млн, а на



Самая дорогая квартира на вторичном рынке столицы находится на пятом этаже дома в Шведском тупике

ФОТО АНДРЕЯ ЛУКИНА



Квартиры в «Агаларов-хаусе» еще недавно были самым дорогим предложением на первичном рынке квартир, а сейчас переместились на вторичный

ФОТО АНДРЕЯ ЛУКИНА

миллион дешевле можно приобрести квартиру поменьше (125 кв. м) в «Агаларов-хаусе».

Стоимостью \$3,19 млн можно купить квартиру у метро «Парк Победы». Расположена

она на последнем этаже 12-этажного монолитно-кирпичного дома. Вместе с квартирой покупатель получит два парковочных места стоимостью по \$4 тыс. каждое.



Квартира в доме в Бутиковском переулке продается за \$4,2 млн

ФОТО АНДРЕЯ ЛУКИНА

За \$2,85 млн предлагается купить вторичную квартиру в Новопесковском переулке. Здесь цена более оправдана, чем в случае с домом в Шведском тупике: квартира площадью 187 кв. м (три спальни, гардеробная и комната для стирки) полностью обставлена в английском стиле после дорогого ремонта. Встроенная кухня оборудована элитной бытовой техникой, два санузла — сантехникой Villaroj & Bosh, гардеробная — мебелью ручной работы. Впрочем, на такую квартиру наверняка придется долго искать покупателя, которому она полностью подойдет по стилю.

Некоторые продавцы предлагают купить не одну квартиру, а целый этаж. Так, на Комсомольском проспекте продается 12-комнатная квартира, которая представляет собой блок из всего этажа, а дополнительно можно выкупить чердак. На этаж приходится два балкона.

Немногого дешевле стоит шестикомнатная квартира в Большом Николопесковском переулке, в семи минутах ходьбы от метро. Она двухуровневая, с хорошим видом из окон, который на вторичном рынке недвижимости тоже ценится. Возможна согласованная перепланировка, если покупателю не понравится исходная.

Ну и наконец, замыкает список квартира в районе «Новослободской», в пяти минутах ходьбы от метро. Квартира располагается на восьмом и девятом этажах элитного монолитно-кирпичного дома, в котором сделан евроремонт по авторскому дизайн-проекту, оснащена бытовой техникой и мебелью. В доме установлена система центрального кондиционирования, круглосуточная охрана и лифты Otis.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Самые дорогие квартиры на вторичном рынке в Москве

Адрес	Цена за кв. м (\$)	Площадь (кв. м)	Наличие в продаже	Цена (\$)	Продавец	Особенности
Шведский тупик, 3	20 тыс.	410	Не продано	8,2 млн	Paul's yard	Отделка, элитный дом, развитая инфраструктура
Шведский тупик, 3	20 тыс.	210	Не продано	4,2 млн	Paul's yard	High-tech дизайн, элитный дом, развитая инфраструктура
Бутиковский пер., 5	26 тыс.	170	Не продано	4,2 млн	Paul's yard	Отделка, мебель, инфраструктура
Шведский тупик, 3	20 тыс.	186	Не продано	3,72 млн	Paul's yard	Элитный дом, развитая инфраструктура
Климашкина, 1а, «Агаларов хаус»	25,6 тыс.	125	Не продано	3,2 млн	Night Frank	Отделка, мебель, в доме — вся инфраструктура
Пл. Победы, 2, к. 3	5,3 тыс.	602,2	Не продано	3,19 млн	«Мизль»	Шесть комнат, четыре балкона
М. Новопесковский пер., 4	15,2 тыс.	187	Не продано	2,85 млн	«Мизль»	Элитный дом, дорогой ремонт, меблировка
Комсомольский проспект, 41	4,5 тыс.	406	Не продано	1,83 млн	«Мизль»	12 комнат, весь этаж
Б. Николопесковский пер., 13, стр. 1	5,69 тыс.	316	Не продано	1,8 млн	«Мизль»	Двухуровневая
3-й Самотечный пер., 11, к. 2	5,46 тыс.	276	Не продано	1,5 млн	МИАН	Двухуровневая, евроремонт, авторский дизайн

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

15 000
квартир в год

50 лет
на рынке
недвижимости

АКЦИЯ
ВЕРНИ СЕБЕ
МИЛЛИОН 21

ГРУППА КОМПАНИЙ
(095) 967 14 92
(095) 719 93 30
www.su155.ru

М. Новые Черемушки

М

Новые Черемушки

Севастопольский пр-т, вл. 26-28
корп. 1, 2, 3

Многфункциональный жилой комплекс "Три Капитана" состоит из 3-х монолитных жилых корпусов высотой 20-24 этажа, отдельно стоящих 3-х этажных зданий, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и детского сада, а также 2-х уровневых подземно-наземного гаража-автостоянки. На верхних этажах жилого комплекса располагаются 2-х уровневые квартиры – пентхаусы.

М. Кунцевская

М

Кунцевская

Можайское шоссе, вл. 45, корп. 2

Самый «зеленый» дом в Западном округе столицы. Жилой комплекс окружен пятью парками, рядом пруд, река, зоны отдыха. Район отличается хорошо сложившейся торгово-развлекательной инфраструктурой, развитой сетью городского транспорта. В доме предусмотрены 2-, 3- и 4-х комнатные квартиры с двумя санузлами. Жилой комплекс оборудован надземной и подземной автостоянкой и двумя постами автомойки.

М. Коломенская

М

Коломенская

Нагатинский затон, мкр. 4
корп. 2, 3, 6

Дом самой удачной на московском рынке недвижимости серии И-155 расположен на правом берегу реки Москвы в 10 минутах от станции метро. Из окон жилого комплекса открывается прекрасный вид на набережную. Экологически благополучный район рядом с парком-музеем Коломенское. В доме предусмотрены 1-, 2-, 3-х комнатные квартиры с возможностью любых планировочных решений.

М. Новые Черемушки

М

Новые Черемушки

Севастопольский пр-т, вл. 26-28
корп. 1, 2, 3

Многфункциональный жилой комплекс "Три Капитана" состоит из 3-х монолитных жилых корпусов высотой 20-24 этажа, отдельно стоящих 3-х этажных зданий, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и детского сада, а также 2-х уровневых подземно-наземного гаража-автостоянки. На верхних этажах жилого комплекса располагаются 2-х уровневые квартиры – пентхаусы.

М. Кунцевская

М

Кунцевская

Можайское шоссе, вл. 45, корп. 2

Самый «зеленый» дом в Западном округе столицы. Жилой комплекс окружен пятью парками, рядом пруд, река, зоны отдыха. Район отличается хорошо сложившейся торгово-развлекательной инфраструктурой, развитой сетью городского транспорта. В доме предусмотрены 2-, 3- и 4-х комнатные квартиры с двумя санузлами. Жилой комплекс оборудован надземной и подземной автостоянкой и двумя постами автомойки.

М. Коломенская

М

Коломенская

Нагатинский затон, мкр. 4
корп. 2, 3, 6

Дом самой удачной на московском рынке недвижимости серии И-155 расположен на правом берегу реки Москвы в 10 минутах от станции метро. Из окон жилого комплекса открывается прекрасный вид на набережную. Экологически благополучный район рядом с парком-музеем Коломенское. В доме предусмотрены 1-, 2-, 3-х комнатные квартиры с возможностью любых планировочных решений.

Лицензия № 10-199-02-27-0-7736003162-023036-1 от 21 февраля 2005 г.