

ДОМ рейтинг

# Колхоз миллионеров

рейтинг «„Б“-Дома»

Самое дорогое предложение на рынке подмосковных коттеджей превышает цену самой дорогой столичной квартиры на \$2 млн, стоимость земельных участков при этом может достигать \$95 тыс. за сотку. За что покупатели элитной загородной недвижимости выкладывают миллионы долларов, попытались выяснить корреспондент «„Б“-Дома» **Татьяна Комарова.**

**Таунхаус «под ключ»**

Цена коттеджа во многом зависит от размера и стоимости участка, на котором он построен. Самое дорогое предложение рейтинга, например, представляет собой коттедж площадью 800 кв. м на территории 1,5 га. Как и все самые дорогие коттеджи, он оформлен «под ключ», то есть возможно немедленное заселение. Участок предлагается с ландшафтным дизайном, в лесу, что обычно повышает стоимость объекта. Имеются все центральные коммуникации — канализация, водоснабжение, электричество, газ, что всегда влияет на стоимость и ликвидность земельных участков.

Цена на сами коттеджи формируется прежде всего в зависимости от площади жилья и уровня отделки. Влияет на стоимость коттеджей их удаленность от Москвы, поскольку

дома стоимостью от \$1 млн приобретаются для того, чтобы жить в них постоянно. Все объекты, попавшие в рейтинг, располагаются на расстоянии не более 30 км от Москвы.

Среди самых дорогих предложений выделяется коттедж на Калужском шоссе. Это дом в поселке Клены с отделкой «под ключ», эксклюзивным ландшафтным дизайном, гаражом с помещением для охраны, лесными деревьями на участке. В результате он продается за \$1,4 млн, несмотря на расположение, которое считается не слишком престижным. Еще один интересный объект — дом в поселке Ландшафт за \$8 млн. За эту цену дом предлагается только под чистовую отделку, то есть покупателю придется обустроить коттедж самому и задополнительные деньги. Как



Поселок Горки-22 еще не достроен, но уже попал в список самых дорогих ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



За таунхаус в поселке Барвиха-2 продавец хочет получить не меньше \$1 млн ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

компенсация предлагаются бассейн, баня и гараж на две машины. А вот покупатель дома в поселке Балатон за \$6 млн получит уже отделанный кирпичный коттедж с венецианской штукатуркой и мебелью, теми же ландшафтным дизайном, бассейном и гаражом. Правда, этот поселок находится дальше от МКАД, что автоматически снижает его стоимость.

Большинство дорогих коттеджей, как уже было сказано, реализуются на вторичном рынке через агентства. Савелий Орбанг, директор управ-

ления загородной недвижимостью компании «Мизель-Недвижимость», объясняет, что сразу после того, как завершается строительство новых объектов, часть недвижимости попадает на вторичный рынок. Таково, например, предложение в поселке Барвиха-2. Вообще поселок реализуется компанией «Мизель-Недвижимость», но таунхаус за миллион долларов предлагает в нем компания Blackwood. Коттедж продается «под ключ» и включает в себя винный погреб и каминный зал.

Еще одна составляющая стоимости загородного владения на вторичном рынке — пакет коммуникаций, который включает электро- и газоснабжение. Этими элементами обустройства сейчас оснащены все поселки Подмосковья. Пакет коммуникаций приобретается отдельно и стоит от \$15 тыс. до \$40 тыс. Впрочем, на Рублево-Успенском шоссе эта сумма может достигать \$100 тыс.

Тем не менее иногда к очень дорогим предложениям относятся и коттеджи первичного рынка. Например, агентство

«Усадьба» строит и реализует поселок Горки-22, часть которого уже раскуплена. В нем предлагаются коттеджи под чистовую отделку площадью 540–640 кв. м на участках (частично лесных) 16–24 сотки. Кроме того, большим преимуществом является соседство с уже обустроенным поселком Горки-2 — жители могут пользоваться его коммуникациями и инфраструктурой. Помимо практических выгод наличие таких уважаемых соседей не может не радовать клиентов, которые, по словам за-

местителя гендиректора компании «Терра-недвижимость» Тимура Сайфутдинова, ищут от элитных коттеджных поселков не только комфорта и уюта, но и соседства с себе подобными. А в находящемся рядом Горках-2 предлагается вторичный коттедж за \$6 млн. Объект не отличается особой оригинальностью: дом «под ключ», участок 60 соток с ландшафтным дизайном, коттедж площадью 800 кв. м и гараж.

Как поясняют эксперты, за 13 лет существования вторичного рынка загородной недвижимо-

сти сформировалось огромное количество объектов, выставленных на продажу. Тем не менее сегодня существует серьезный разрыв между спросом и предложением. На рынке практически нет домов небольшой площади 200–350 кв. м, а это самая востребованная категория. То есть если в случаях с элитными коттеджами покупатели могут без труда подобрать себе подходящий вариант, то для менее состоятельных поиск загородного жилья себе по карману зачастую становится проблемой. (Окончание на стр. 36)

Самые дорогие коттеджи Подмосковья

Дом	Направление	Расстояние от МКАД (км)	Площадь земельного участка (соток)	Площадь коттеджа (кв. м)	Доступность	Цена (\$)	Продавец	Особенности
Коттедж	Рублево-Успенское ш., пос. Никулино	25	1,5 га	800	Не продано	15 млн	«Усадьба»	Коттедж «под ключ», участок со смешанным лесом, ландшафтный дизайн
В пос. Солослово	Рублево-Успенское	15	66	700	Не продано	10 млн	Blackwood	Дом «под ключ», лесной участок, ландшафтный дизайн, на 3 семьи, бассейн, тренажерный зал, сауна, гараж на четыре автомобиля
В пос. Сосновый Бор	Рублево-Успенское	21	60	600	Не продано	8 млн	Vesco Realty	Дом «под ключ», ландшафтный дизайн, искусственный водопад
В пос. Ландшафт	Рублево-Успенское	7	43	900	Не продано	8 млн	Blackwood	Дом под чистовую отделку, с каминным залом, бассейном, сауной, лесной участок, гараж на два автомобиля
В пос. Балатон	Рублево-Успенское	15	65	880	Не продано	6 млн	Blackwood	Дом из кирпича, внутри венецианская штукатурка, «под ключ» с мебелью, лесной участок, ландшафтные работы, бассейн, гараж на два автомобиля, баня
В пос. Горки-2	Рублево-Успенское	15	60	800	Не продано	6 млн	«Усадьба»	Дом «под ключ», гараж, ландшафтный дизайн, винный погреб
В пос. Сосны-15	Рублево-Успенское	15	38	1500	Не продано	5 млн	Blackwood	Дом под чистовую отделку, с каминным залом, бассейном, сауной, тренажерным залом, участок с соснами, выполнен ландшафтный дизайн, гараж на два автомобиля
В пос. Клены	Калужское	25	32	600	Не продано	1,4 млн	Vesco Realty	Дом «под ключ», эксклюзивный ландшафтный дизайн, лесной участок, гараж
В пос. Горки-22	Рублево-Успенское	18	24	640	Не продано	От 1,12 млн	«Усадьба»	Свободная внутренняя планировка, центральные коммуникации
Таунхаус пос. Барвиха-2	Рублево-Успенское	7	4	400	Не продано	1 млн	Blackwood	Под ключ, каминный зал, винный погреб

Источник: данные риэлтеров и застройщиков.

Самые дорогие земельные участки Подмосковья

Участок	Направление, шоссе	Расстояние от МКАД (км)	Площадь (в сотках)	Наличие в продаже	Стоимость (\$ за 100 кв. м)	Продавец	Особенности
На территории сан. «Барвиха»	Рублево-Успенское	8	72	Не продано	95 тыс.	Blackwood	Лесной участок с коммуникациями
В Барвихе	Рублево-Успенское	6	50	Не продано	95 тыс.	«Усадьба»	Лесной участок с коммуникациями
В Жуковке	Рублево-Успенское	8	90	Не продано	90 тыс.	«Усадьба»	Лесной участок с коммуникациями
В пос. Ландшафт	Рублево-Успенское	7	68	Не продано	85 тыс.	Blackwood	Лесные участки с коммуникациями на территории охраняемого поселка
В пос. Жуковка-3	Рублево-Успенское	9	30	Не продано	70 тыс.	Blackwood	Лесной участок с коммуникациями в охраняемом поселке
В пос. Резиденция Бенилюкс	Новорижское	24	Варьируется	Не продано	39 тыс.	Vesco Realty	Центральные коммуникации, хорошая экология, развитая инфраструктура, охраняемый поселок
Николина Гора	Рублево-Успенское	23	150	Не продано	36 тыс.	«Усадьба»	Лесной участок со всеми коммуникациями
В пос. Лесные Просторы	Рублево-Успенское	22	Варьируется	Не продано	28 тыс.	Vesco Realty	Лесные участки с коммуникациями на территории охраняемого поселка
В пос. Успенский Лес	Рублево-Успенское	25	31–45	Не продано	23 тыс.	Vesco Realty	Охраняемый поселок, коммуникации
В пос. Аврора	Дмитровское	18	50–84	Не продано	20 тыс.	Vesco Realty	Участки с видом на воду, у леса, в охраняемом поселке с центральными коммуникациями
В пос. Зеленая Горка	Новорижское	30	71	Не продано	17 тыс.	Vesco Realty	Лесной участок с коммуникациями на территории охраняемого поселка
В пос. Ватулинки	Калужское	14	От 19	Не продано	12–15 тыс.	АН «Домострой»	Центральные коммуникации, инфраструктура, участки разного расположения
В пос. Тихий	Калужское	7	От 25	Не продано	15 тыс.	АН «Домострой»	Центральные коммуникации, перелески

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

[www.ozero.sapsan.ru](http://www.ozero.sapsan.ru)

**Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, пропускной режим, оперативная селекторная связь**

**Единый архитектурный стиль поселка, оригинальное оформление ограждений, дорог, малых архитектурных форм. Современная инженерия и собственный ЖЭК с круглосуточным дежурством!**

**Полное решение всех культурно-бытовых вопросов: действующая школа и детский сад (тел. 411-15-11), собственный ресторан (тел. 518-14-56), озерная зона отдыха и развлечений, торговый центр, спорткомплекс с бассейном и катком, конно-спортивная база, боулинг, гостиница и др. На территории поселка свой православный храм!**

**Сосновый бор и березовая роща, объединенные каскадом природных озер, исторические места, высший балл экологической экспертизы по чистоте окружающей среды!**

**☎ 136-0490, 789-0700**

**24 км Човорижского шоссе**

**КНЯЖЬЕ ОЗЕРО**

**Поселок года 2004**  
**Поселок года 2005**

**МЕЧТАЕТЕ О ДОМЕ?**

**7-729-729**

**ДОМ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**НОВЫЕ ГОРКИ**

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК**

[www.newgorki.ru](http://www.newgorki.ru)

Заповедный уголок на Дмитровке в 46 км от города. Тихое, уединенное место в окружении густого леса. Кирпичные дома от 174 до 300 м² на участках 20 соток. Горнолыжные курорты, яхт-клубы, рыбалка, охота и другие возможности для отдыха неподалеку от Вашего дома.