

## ДОМ проекты

## Кавказские горки

## Сочи

Комплекс «Горки-Город» в 40 км от Адлера — самая масштабная олимпийская стройка в Красной Поляне в сфере жилой недвижимости. Собственная квартира или дом в горах — вещь достаточно специфическая и относится к разряду даже не «третьей», а «четвертой» недвижимости (после городской, загородной и зарубежной). Но вот для частного инвестора этот проект обещает быть очень интересным.



## Город в цифрах

Это как раз тот случай, когда лучше всего начать именно с цифр. Итак, «Горки-Город» расположен на высоте 540 и 960 м над уровнем моря и включает 2488 апартаментов в многоквартирных домах и таунхаусах, 110 частных домов (виллы, шале), 9 гостиниц на 1509 номеров и 54 пентхауса, коммерческую недвижимость (74,5 тыс. кв. м), социальные и культурные объекты (31,7 тыс. кв. м), спортивные и SPA-объекты (27 267 кв. м), а также автостоянки на 1753 машиноместа.

В общем, по всем параметрам это настоящий город с населением свыше 5 тыс. человек со всей возможной и необходимой инфраструктурой и при этом расположенный в горах — тех самых, где будет проходить Олимпиада-2014.

И все это прямо на территории спортивно-туристического комплекса «Горная карусель». В зимний период для отдыхающих «Горки-Города» предусмотрено 70 км горнолыжных трасс (6 «зеленых», 8 «синих», 16 «красных» и 6 «черных»), обширные цирки для катания между хребтами горы Аибга на высотах 1500–2200 м, 28 канатных дорог разных типов. Оборудованные трассы комплекса установками искусственного оснежения и освещения позволят продлить горнолыжный сезон до восьми месяцев и сделать возможным ночное катание.

Уже сейчас в эксплуатации находится три очереди главного восьмиместного гондольного подъемника между «этажами» на высотах 540, 960, 1450, 2200 м, новый четырехместный кресельный и современный учебный бутельный подъемники, позволяющие поднимать от 1240 до 2200 человек в час, 10 км горнолыжных трасс. К 2014 году «Горки-Город» станет

сердцем горнолыжного курорта с самой большой протяженностью трасс в Красной Поляне.

## Апартаменты в первую очередь

Впрочем, насчет гор надо внести ясность. 540 м над уровнем моря — это, конечно, высоко, но первая очередь «Горки-Города» расположена не на горном склоне посреди девственных лесов, а на территории Красной Поляны, если точнее, поселка Эсто-Садок, входящего в Краснополянский поселковый округ Адлерского района. Строительство жилого комплекса ведется между автодорогой Адлер—Красная Поляна и руслом реки Мзымты, на другом берегу которой проложена линия скоростной железной дороги. Строго говоря, первая очередь «Горки-Города» занимает почти всю центральную часть поселка Эсто-Садок, в окрестностях которого строятся основные объекты горного кластера Олимпиады.

Такое местоположение имеет как свои очевидные плюсы,

так и не менее очевидные минусы. Конечно, соседство с автотрассой с одной стороны и железной дорогой — с другой не идеал экологичности. Но именно такое местоположение обеспечивает отличную транспортную доступность объекта. Автодорога к началу Олимпиады действительно станет полноценной магистралью с двумя полосами движения в каждую сторону. И, что еще, пожалуй, важнее (учитывая, что многие люди приезжают на отдых без собственных автомобилей), соседство со скоростной железнодорожной линией. За 27 минут отсюда можно будет добраться до аэропорта в Адлере и менее чем за час — до сочинских пляжей. Это, согласитесь, имеет немалое значение, если вы собрались отдохнуть в горах летом.

Стоит сказать также, что сама планировка первой очереди «Горки-Города» учитывает особенности окружения. Это замкнутое пространство, внутри которого сосредоточено не

только жилье, но и все необходимое для жизни, отдыха и развлечений. Жилые кварталы расположены по всему периметру комплекса. Квартал вдоль Променада — главной прогулочной улицы — к западу от центральной площади займут торговые комплексы, кинотеатр, магазины спортивной одежды и товаров для активного отдыха, книжные и музыкальные магазинчики. Жилые дома, созданные по проекту московского архитектора-классика Михаила Филиппова, будут иметь вид реконструированных и модернизированных старинных зданий. А с центральной площади города откроется великолепный вид на реку Мзымту и стилизованный греческий амфитеатр, расположенный у подножья горы Аибга.

Формат жилой недвижимости в первой (или «нижней») очереди проекта — апартаменты в многоквартирных домах — как нельзя лучше отвечает местоположению и окружению.

## Шале на высоте

А вот вторая («верхняя») часть проекта на отметке 960 м над уровнем моря — это на самом деле, без всяких оговорок горное поселение.

Генеральный план и архитектура «верхнего» города разработана архитектурной мастерской Максима Атаняца. «Верхний» город задуман более аристократичным и будет напоминать курортные города Италии, Испании, Южной Франции. Преимущественно эта часть курорта будет застроена малоэтажными шале и виллами, что продиктовано особенностями горной местности и спецификой архитектуры круглогодичного курорта. Основные материалы — натуральная керамическая черепица, дерево, ручная штукатурка разных фактур, естественный камень, кирпич. Широкое применение цвета, орнаментальная роспись на стенах оживляют фасады, что особенно важно для заснеженной зимы. Полая крыша, подчеркнутая разница верхнего и нижнего

этажей (надежный и устойчивый каменный нижний этаж сочетается с облегченным деревянным каркасом верхнего этажа) — все это отвечает особенностям строительства на горном склоне в стиле традиционной архитектуры.

Но главная и неповторимая особенность «верхнего» города — то, что он расположен на территории Сочинского национального заповедника. Благодаря проведению Олимпиады в Сочи государство разрешило минимальную застройку на небольшой территории Сочинского национального парка, что станет невозможным в пост-олимпийский период.

При этом частные дома и таунхаусы в «верхнем» городе, расположенные на территории парка, будут передаваться покупателям в полную собственность без каких-либо ущемлений в правах наследования, дарения, залога, отчуждения. Собственники такой недвижимости по законодательству передаются в долгосрочную аренду соответствующий земельный участок, необходимый для эксплуатации объекта, размер которого определен проектом и известен покупателю при приобретении дома. Права аренды земли следуют за правами на недвижимость и связаны с ними.

**Инвестиционный расчет** «Горки-Город» по определению не дешевый объект. Впрочем, смотря с чем сравнивать. За точку отсчета можно взять цены на землю и частные домовладения в Красной Поляне или непосредственно в Эсто-Садке. Здесь вам предложат землю (из коммуникаций только электричеством и канализация-септик) по цене от \$65–70 тыс. за сотку. То есть 15 соток примерно за \$1 млн. А добротный, но лишенный каких-либо архитектурных осо-

бенностей дом можно приобрести за \$1,5–2 млн (то есть от 40–45 млн рублей и выше).

А по другой стороне автодороги уровень цен совсем иной. Стоимость 1 кв. м в апартаментах «Горки-Города» начинается от 100 тыс. рублей. Например, в многоквартирном доме стоимость небольшой студии площадью 32 кв. м составляет около 3 млн рублей, а трехкомнатных апартаментов площадью 152 кв. м — чуть более 16 млн рублей. В таунхаусах апартаменты площадью 210 кв. м предлагаются за 29 млн рублей. То есть мы все еще далеки от нижнего ценового уровня частной застройки.

Но поднимемся на отметку 960 м, на территории у уникального местоположением. Стоимость шале с авторской архитектурой площадью 232 кв. м составляет около 45 млн рублей, то есть это минимальная цена «входного билета» в частную застройку Красной Поляны.

Причем для покупателей в «Горки-Городе» разработаны гибкие условия приобретения жилой недвижимости. При внесении 100% предоплаты покупатель получает бесплатную отделку апартаментов и частных домов, ski-pass на три года и комплекс услуг по сервисному управлению апартаментами в подарок. Также возможна оплата в рассрочку — тремя равными долями с 2011 года, двумя равными долями с 2012 года, внесение предоплаты в размере 10% в 2011 году, а оставшейся части — в 2013 году. На покупку недвижимости в «Горки-Городе» Сбербанк разработал специальную ипотечную программу, в рамках которой ориентировочная ставка составит 9% годовых.

Ну и, наконец, простой расчет окупаемости. Допустим, вы сейчас приобретаете студию в многоквартирном доме за 3 млн рублей (менее \$90 тыс.). На время проведения Олимпиады (это от заезда гостей и до окончания Паралимпийских игр — почти 50 дней) эту студию можно сдать в аренду по цене \$800–1000 в сутки. Причем хозяину квартиры не придется заниматься поиском арендатора: эту заботу возьмет на себя управляющая компания. То есть половину вложенных можно вернуть только за олимпийский период.

И это без учета вероятного роста цен в течение ближайших трех лет. «Мы констатируем растущий спрос со стороны состоятельных россиян на приобретение курортных объектов — в частности, с момента старта продаж в «Горки-Городе» зафиксировано более 350 обращений, что является рекордом для российского рынка курортной недвижимости. Мы прогнозируем пик продаж на зиму 2012 года, а к началу Олимпиады-2014 ожидаем 45–50-процентный рост цен на жилые объекты в рамках данного проекта», — говорит Елена Юргенева, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank.

И наконец, еще одна уникальная особенность данного проекта: про «Горки-Город» суверенно можно утверждать, что он будет закончен в срок — до февраля 2014 года. Во время проведения Олимпиады-2014 на его территории будут расположены Олимпийская горная медиадережня на 2658 номеров (1780 номеров на отметке 540 м) и вспомогательный медиадережня для работы международных журналистов, освещающих соревнования в горном кластере на Красной Поляне. А поэтому завершение строительства в срок не частное дело девелопера, а государственное, да еще особой важности.

Михаил Полнин

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ГОРКИ-ГОРОД»

Местоположение:	Сочи, Краснополянский район, поселок Эсто-Садок, отметки 540 м и 960 м над уровнем моря
Площадь застройки (кв. м):	580 000
Количество апартаментов:	2488
Количество частных домов:	110
Площади апартаментов (кв. м):	32–518 (в «Горки-Городе» 540); 45–289 (в «Горки-Городе» 960)
Площади домов (кв. м):	178–1026
Цена апартаментов (руб./кв. м):	100 000–160 000
Цена домов (руб./кв. м):	до 190 000
Застройщик:	«ЗАО «НБ»-Девелопмент»
Срок окончания строительства:	четвертый квартал 2013 года

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** уникальное местоположение, авторская архитектура, хорошая транспортная доступность, близость к спортивным объектам, богатая социальная инфраструктура, инвестиционная привлекательность.

**Отрицательные:** соседство с автомагистралью и железной дорогой, высокая плотность домовладений в «нижней» части проекта.



## ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ В РА «СБП», тел.: 380-11-67, 997-67-58

<p><b>ЖК «ПОВОРОВСКИЙ БЕРЕГ», ДВЕ КВАРТИРЫ</b></p> <p>1-я: 144,3 м². Цена: 46 млн руб. 2-я: 351,3 м². 5–6–7-й этажи. Виды на поселок, правительств, лес, реку. Два машиноместа в подземном паркинге. Цена: 123,6 млн руб. Квартиры без отделки, можно объединить!</p> <p><b>Panfilova Realty</b> www.panfilovarealty.ru +7 (495) 6-444-665</p>	<p><b>ОСОБНЯК НА ПРЕЧИСТЕНКЕ</b></p> <p>Аристократический трехэтажный особняк – 925 м², в собственности. Балльная зала, гостиные, изразцовые печи, высокие окна, лепнина, парадная лестница.</p> <p><b>Panfilova Realty</b> www.panfilovarealty.ru +7 (495) 6-444-665</p>	<p><b>КВАРТИРЫ В ЗЕЛеном ОАИСЕ ЦЕНТРА МОСКВЫ</b></p> <p>Площади от 69 м². Охраняемая территория, паркинг, охрана, фитнес-центр. Виды на историческую застройку.</p> <p><b>Panfilova Realty</b> www.panfilovarealty.ru +7 (495) 6-444-665</p>	<p><b>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК – 97 СОТОК</b></p> <p>Каширское ш., 10 км от МКАД. Под усадьбу, конюшню, поселок или торгово-развлекательную зону. Согласно Генплану пос. Горки Ленинские – ИЖС. Категория – с/х.</p> <p><b>Panfilova Realty</b> www.panfilovarealty.ru +7 (495) 6-444-665</p>	<p><b>КОТТЕДЖ, НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ</b></p> <p>Новорижское шоссе, 28 км от МКАД. Под отделку. Площадь коттеджа 317 м². Площадь участка 24 сот. Отдельно стоящий гараж на два машиноместа. Окружение: лес, р. Истра.</p> <p><b>Panfilova Realty</b> www.panfilovarealty.ru +7 (495) 6-444-665</p>
<p><b>ОСОБНЯК В СТАРИННОМ ПАРКЕ ВСЕГО 2 КМ ОТ МОСКВЫ</b></p> <p>Особняк в стиле французской загородной усадьбы в уникальном поселке «Троицкий парк» на территории бывшей усадьбы «Измайлово». Участок с вековыми липами и дубами, старинный парк, природное озеро.</p> <p>+7 (495) 755-93-93</p>	<p><b>ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ В МОСКВЕ</b></p> <p><b>Многофункциональный комплекс «Маршал».</b> 5 мин. пешком от метро «Октябрьское поле». 214-ФЗ. Двухуровневые, от 47 м² до 216 м². От 6,4 млн руб.!</p> <p>ООО «ИДВ» - Недвижимость для Вас +7 (495) 988-44-22</p>	<p><b>«ЗОЛОТАЯ БУХТА»</b></p> <p>Элитный комплекс на берегу Черного моря в г. Анапа. Апартаменты от 60 до 170 м² с отд. «люкс». Благоустроен. пляж и собств. инфраструкт. Беспрецедентный для России проект. От 8 млн руб.</p> <p><b>ООО «Скала грез»</b> www.anapagold.com +7 (495) 708-10-09 +7 (86133) 4-58-67</p>	<p><b>ПОСЕЛОК КЛАССА DE LUXE «LA PROMENADE»</b></p> <p>12 км Киевского ш. Дома 300–850 м², участ. 10–47 сот. Центр. коммуник. Инфраструкт. комплекс: бассейн, фитнес-центр, магазин, ресторан, финская и русская бани, детские площ., экопарк – 4 га. Профес. служба эксплуатации и охраны.</p> <p><b>www.la-promenade.ru</b> +7 (495) 956-44-66</p>	<p><b>КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ГРАФСКИЙ ЛЕС»</b></p> <p>Самый комфортный лес к востоку от Парижа. Киевское ш., 20 км от МКАД, все центральные коммуникации, единый архитектурный стиль, современная система безопасности, 800 га леса вокруг. Дома от 25 млн руб.</p> <p><b>www.grafles.ru</b> +7 (495) 411-94-14</p>

С проектными декларациями вы можете ознакомиться по телефонам или на сайтах, указанных в объявлениях