

# ДОМ ПРОЕКТЫ



## Парк-хаусы

### Подмосковье

В обиходе элитных проектов Villagio Estate появился новый патрон — поселок таунхаусов Park Avenue. Он строится на 23-м км Новорижского шоссе в окружении других элитных коттеджных поселков компании — Monteville, Madison Park, «Гринфилд» и Millennium Park, на территории которых действует единая клубная система. Новый формат полугородского, полузагородного проживания дает новые по соотношению цены и качества возможности для желающих обзавестись элитным загородным жильем.

### Под прямым углом

Номинально поселок «Парк Авеню» расположен на 23-м км Новорижского шоссе. При этом сама территория находится в 4 км от трассы и входит в состав конгломерата элитных проектов, который начал развиваться еще в 2004 году. Поэтому проехать к поселку можно двумя способами. Удобнее всего свернуть с шоссе по недавно построенной развязке на 23-м км, прокатиться по частной лесной дороге Villagio Estate и через достраиваемый Monteville попасть в «Парк Авеню». Или же свернуть сразу за знаменитой новорижской пирамидой и ехать, минуя Millennium Park.

По форме территория проекта — практически правильный треугольник. Гипотенуза его «смотрит» в сторону элитного Monteville, а два катета —

на лесополосы. Таким образом, дома, непосредственно прилегающие к лесу, будут иметь вид на природный ландшафт. В соответствии с генпланом вся территория поселка площадью 11,5 га расчерчена дорогами, пересекающимися под прямым углом, между которыми также под прямым углом будут сгруппированы дома.

### Цвет и материал

Всего на территории «Парк Авеню» будет построено 187 трехуровневых таунхаусов. В блокированном доме от двух до восьми квартир — чаще всего по шесть. Площадь придомового участка каждой из них будет составлять от 2,7 до 8 соток, включая пятно застройки. При этом чем ближе к лесу стоит таунхаус, тем размер его участка больше, а чем дальше, тем, соответственно, меньше. Хозяе-

вам некоторых квартир повеет вдвойне: на территории их участков уже растут деревья.

Архитектура таунхаусов современная — с крупными плоскостями стен, окнами в пол и акцентом на прямые углы. При этом главная проблема, с которой встречаются при проектировании таунхаусов, — монотонность повторяющихся фасадов — с легкостью решена тремя основными приемами. Прежде всего фасадная стенка не будет сплошным монолитом: разные элементы будут выступать, то углублять в плоскости. Сложную конфигурацию фасадов создают лабиринтообразные выступающие стенки, которые в одних местах будут служить основой для террасных балконов, а в других — навесом для них, визуально придавая фасадам необходимый объем и неповторяющийся ритм.



А в дополнение к этому в отделе фасадов используются три разных по фактуре и цвету облицовочных материала: мрамор, дерево и плитка из камня. Соединяясь друг с другом в разных соотношениях и пропорциях, они будут разнообразить еще и цветовую гамму.

Все дома компании Villagio Estate принципиально строятся из кирпича. И данный поселок не исключение. Что касается фундамента домов, здесь он свайно-монолитный. Все коммуникации в поселке центральные, в каждом таунхаусе будет установлен газовый котел.

Инфраструктура проекта кажется минимальной и ограничивается только контрольно-пропускным пунктом. Но спасением для жителей является то, что поселок строится не в чистом поле, а в прямом соседстве с уже построенными и в основном заселенными элитными поселками Villagio Estate, на всей территории которых действует единая клубная система. То есть жители «Парк Авеню» смогут пользоваться объектами инфраструктуры других поселков застройщика. Например, в двух минутах ходьбы в сосед-

нем Monteville будет детский сад на 125 мест. Там же, но уже в пяти минутах ходьбы — ресторан. Еще по ресторану — в «Гринфилде» и Millennium Park, там же необходимые магазины, кафе, теннисные корты, салоны красоты и другие объекты. До девственных лесов, обширных парков Monteville, озер и каналов Millennium Park пар минут пешком или на машине. Что касается школ, то в районе нет недостатка и в них: в нескольких километрах от поселка находятся Первая московская частная гимназия в Липках,

школа в поселке «Монолит», общеобразовательная Павловская школа и Павловская гимназия.

### По цене бизнес-класса

И самое главное — цена. Стоимость таунхауса в «Парк Авеню» площадью 287 кв. м с минимальным участком земли на сегодня составляет \$500 тыс. Цена большого таунхауса площадью 364 кв. м — \$700 тыс. Соответственно, 1 кв. м здесь стоит \$1,7 тыс. Это более чем адекватная рыночная цена за элитный объект на престижном направлении, который будет построен к лету следующего года. За те же деньги в хорошем районе Москвы можно приобрести квартиру бизнес-класса площадью не более 70–80 кв. м.

Обслуживанием поселка будет заниматься та же управляющая компания, что обслуживает соседние поселки Villagio Estate. Стоимость услуг УК в «Парк Авеню» составит 15–16 тыс. руб. в месяц плюс коммунальные платежи по счетчикам и тарифам Московской области. Для сравнения: в поселке Millennium Park те же услуги обойдутся жителям от 22 тыс. руб. в месяц.

Появление поселка таунхаусов в конгломерате элитных коттеджных поселков, несомненно, преимущество для покупателя. Но покупателю очень разборчивым, ведь сам по себе формат таунхаусов для нашей страны все еще непривычен. Престижное направление, элитная окружающая застройка, высокое качество строительства и экологические характеристики проекта соответствуют определению элитной недвижимости. Однако вряд ли жильцами нового поселка станут традиционные покупатели элитной недвижимости, которые любят отгораживаться от окружающего мира высокими заборами. Этот поселок скорее придется по душе молодым обеспеченным людям, обладающим широким кругозором и привыкшим рационально расходовать свои деньги.

Ирина Фильченкова

### ПРЕСТИЖ? ЕСТЬ ВЕЩИ НА ПОРЯДОК ВЫШЕ

- > Избранные апартаменты в комплексе «Город Столиц» на территории «Москва-Сити».
- > Специальный резерв одного из десяти самых престижных жилых комплексов мира\*.
- > Инвестиционный потенциал, заметный из любой точки Москвы.
- > Апартаменты с отделкой и правом собственности.
- > Собственник, продажа на удобных условиях.

+7 (495) 287 77 99  
www.vespermoscow.com

\* Комплекс «Город Столиц» входит в ТОП 10 лучших небоскребов мира по версии международной премии Emporis Skyscraper Award 2010



### Все в собственности

В отличие от фасадов, площадь таунхаусов в «Парк Авеню» не столь разнообразна и предлагается исключительно в двух вариантах: 287 и 364 кв. м. Все они будут иметь свободную планировку и высоту потолка от 3 до 3,3 м. Среди несомненных плюсов — наличие больших террас и балконов, которые предусмотрены в каждой квартире на одном или двух этажах в зависимости от ее площади. А также возможность установить себя камин. На нижнем этаже предусмотрено одно машиноместо с возможностью обустройства навеса для второго автомобиля.

Построить поселок девелопер планирует довольно быстро — за полтора года. Окончание строительства, начавшееся несколько месяцев назад, намечено на конец лета 2013 года. А подведение всех коммуникаций — на лето текущего года. Стоит отметить, что прилегающие к домам участки будут оформляться не в аренду, а в собственность — свидетельство застройщику уже получены. Так что если кому-то нужны дополнительные гарантии прав, они у него будут.

### Инфраструктура по соседству

Территория поселка будет полностью благоустроена и насыщена различными природными элементами. Дороги будут выложены плиткой, по всей территории посажены деревья, а по периметру участков будет высажена живая изгородь. Но самое главное — в поселке будет собственная довольно большая, в 2 га, рекреационная зона с протекающей по ней речкой. Эпикентр поселковой жизни будет расположен на противоположной от въезда стороне. Протекающая здесь речушка Беляна будет расширена и превращена в небольшой водоем, а вся территория вокруг нее преобразована в большую парковую зону с детскими и спортивными площадками, беседками и дизайнерским продуманным ландшафтом. Излишне говорить, что вся территория «Парк Авеню» будет находиться под круглосуточной охраной и оборудована системой видеонаблюдения.

### ПОСЕЛОК ТАУНХАУСОВ PARK AVENUE

Направление .....	Новорижское шоссе
Расстояние от МКАД (км) .....	23
Количество участков .....	187
Общая площадь (га) .....	11,5
Площадь участков (соток) .....	2–8
Площадь домовладения (кв. м) .....	287 или 364
Этажность .....	3
Цена домовладения (\$ млн) .....	0 от 0,5
Начало строительства .....	Первый квартал 2012 года
Сдача в эксплуатацию .....	Третий квартал 2013 года
Девелопер и продавец .....	Villagio Estate

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** проект является частью единого конгломерата элитных поселков с развитым транспортным сообщением. Имеет собственную зеленую территорию с природным водоемом, большие соседние рекреационные зоны. Хорошая современная архитектура, продуманная внутренняя планировка квартир. Использование в отделке дорогих натуральных материалов. Привлекательный формат по цене-качеству.

**Отрицательные:** предусмотрено только одно стационарное машиноместо на квартиру. Достаточно однообразная планировка жилой части территории поселка.

### МНЕНИЕ КОНКУРЕНТА

**Эмиль Вильданов, заместитель генерального директора «Вектор Инвестментс»:**

— На Западе, где формат таунхаусов давно устоялся, они стали одним из основных типов жилья. Их преимущества — удобство городской жизни вдали от шума, суеты и грязи мегаполиса. Ключевыми факторами для успеха проекта являются близость к городу и инфраструктура — есть ли поблизости все необходимое для обеспечения комфортной жизни объекту. С точки зрения этих факторов проект Villagio Estate удачен: всего 23 км от МКАД по одному из самых свободных шоссе, развернутая инфраструктура, содержание которой не будет лежать бременем на покупателя.

С другой стороны, есть ряд потенциальных сложностей. В России рынок таунхаусов формируется не без сложностей. Основная причина — менталитет русского человека. Люди покупают дом за городом, тем более если это дом для постоянного проживания, ради собственного куска земли и отсутствия соседей прямо за стеной. И именно по этой причине у нас так медленно развивается рынок дуплексов. С точки зрения стоимости такой формат гораздо экономичнее уже за счет прокладки коммуникаций, но как только дело доходит до покупки, люди предпочитают заплатить больше и жить в собственном, отдельном доме.

Покупка дома, особенно по Рублевскому и Новорижскому направлениям, — это не просто покупка жилья в экологически чистом районе, это еще и показатель статуса. Не будет ли этот стереотип оказывать негативное влияние на нашего «элитного» покупателя — еще вопрос. Но надо отдать должное, Villagio Estate продолжает свои традиции и расширяет продуктовую линейку, добавляя не просто очередной поселок премиум-класса, но вводя новый формат. Поэтому бренд, направление и удаленность от города будут являться определяющими в выборе покупателя.



Продается элитный коттедж в 10 минутах ходьбы от ст.м. Сокол. Исторический памятник «Поселок Сокол». Дом построен по уникальному архитектурному и дизайнерскому проекту. Сложный в плане дом представляет собой двухэтажное здание площадью 609 м². Площадь участка 1066 м². Дом построен с применением дорогих современных материалов и самых продвинутых инженерных систем.  
www.rautestate.ru. 669-65-25, 772-94-39