

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Элита в зазеркалье

оазисы

О том, что элитные коттеджи следует искать на Рублево-Успенском шоссе, знает каждый ребенок. Взрослый расширит географию поиска до Новорижского, Калужского, Киевского и ряда других западных и юго-западных направлений. Но восток, юг и юго-восток Подмосковья оставляют без внимания практически все любители роскошной загородной жизни. Однако „Б-Дом“ вернулся с охоты на престижные объекты не-престижных направлений не с пустыми руками.

Казино маршала в отставке

Восточные и юго-восточные направления напоминают черную дыру, которую именуют застройщики престижного загородного жилья обходящей стороной. Подтверждает это и новая классификация загородной недвижимости, недавно представленная Российской гильдией риэлторов: все, что не ниже бизнес-класса, просто-таки обязано не выходить за пределы сектора, северо-запада, запада и юго-запада. А уж если стремишься попасть в класс «де люкс» (так теперь рекомендуют называть самые сливки), держись поближе к Рублевке, вернее, в пределах сектора между Калужским и Новорязанским шоссе. Там же классификация задает и ценовые рамки разных классов. Так, расценки на премиум-объекты (то есть не слишком дорогую элитку) — от 23 млн до 43 млн руб. Все, что дороже, отнесено к классу «де люкс».

Однако и на непристегнутых направлениях отсылались объекты, цена которых превышает программу-минимум класса максимум в разы, а то и на порядок. Так, за самый дорогой из выставленных на продажу объектов непопулярных направлений просит 457 хвостиком миллионов рублей. Расположен он в 7 км от МКАД по Горьковскому шоссе вблизи Салтыковки. Невсегда этой территорией владели десять поколений князей Долгоруких, которые на реке Серебрянке устроили каскад прудов. Берега Серебряного пруда засадили серебряными тополями, на дне Золотого пруда таинственно мерцали желто-золотистые камешки. Стерляжий пруд снабжал рыбой княжеский двор. Еще был пруд Роскошный, пруд Тарелочкина, пруд Степана Степановича, названный по имени местного арендатора-огородника, и еще несколько прудов, которые тянулись от Измайловского дворца до Салтыковской

усадыбы, а их окрестности стали одним из излюбленных мест царской охоты.

Со временем часть прудов исчезла, однако статус местности сохранился. На времена СССР ее облюбовала знать в погонах. Вот и на территории самого дорогого из продающихся здесь объектов (она лишь немногим не дотягивает до 1 га) одно из зданий — бывшая дача маршала СССР Правда, по сегодняшним меркам 280 «квадратов» этого основательного трехэтажного кирпичного строения отнюдь не предел мечтаний. Поэтому теперь маршальское гнездышко скромно именуется «гостевым домом», а дом главный выстроен по соседству. Это четырехуровневый гигант, площадь которого зашкаливает за 1 тыс. кв. м, с бассейном, сауной, двумя бильярдными и собственным мини-казино с рулеткой, столом для бляджеки и прочими игровыми фишками. На придомовом участке — корабельные соны, фонтан, прогулочные дорожки. Окружено все это великолепие двухметровым забором, а за неприкосновенностью периметра следит вооруженная охрана.

Вода и медные трубы

Второе место в рейтинге самых дорогих объектов непрестижных трасс стоит отдать коттеджу за 173 млн руб., который находится в 2 км от МКАД по Симферопольскому шоссе на территории Троицкого парка. «Это старинный парк, заложенный в конце XIX века графом Измайловым, — рассказывает руководитель департамента загородной недвижимости компании Wellhome Жанна Лебедева. — Многолетние липы, сосны и вековые дубы придают ему особую атмосферу». Троицкий парк, раскинувшийся на 146 га, считают самым солидным из всех парковых окрестностей столицы, а в нынешнем году здесь планируют организовать зоопарк лесных зверей. Выстав-



Обособняк в Салтыковке выставлен на продажу более чем за €10 млн. На Рублевке он стоил бы вдвое больше ФОТО МИЗЕЛЬ

ленный на продажу дом находится на территории небольшого (на 20 домовладений) коттеджного поселка, носящего то же название, что и парк. В поселке свои собственное озеро, вдоль которого обустроили прогулочную набережную и эллинг для катеров, а также несколько родников. Жилую зону поселка проектировали так, чтобы при строительстве пришлось вырубать минимум деревьев. Поэтому дома получились разноуровневыми, со сложной геометрией, а порой с не вполне привычным расположением помещений. Так, на первом эта-

же самого дорогого из коттеджей рядом с каминным залом-гостиной расположили бассейн, из которого можно выйти на летнюю террасу. Уровнем ниже оказался спортзал, а под самой крышей соорудили домашний кинотеатр. Площадь дома — 850 кв. м, участок (27 соток) огорожен кованым забором.

Это не единственный объект, который в поселке «Троицкий парк» имеется в продаже. Можно найти и подешевле, и — что особенно интересно — побольше. Например, имеется коттедж, оцененный примерно в 130 млн руб. «Это особняк площадью 912 кв. м, расположенный на участке в 33 сотки, — рассказывает Жанна Лебедева. — Он выполнен по авторскому проекту в стиле французской классики с элементами мо-

дерева. Крыша покрыта листовой медью, фасад — речная работа из натурального камня аглай с использованием многочисленных резных элементов, балконы и терраса отделаны ковкой по авторскому проекту. Планировка дома предусматривает просторную гостиную с камином, низкорасположенные оконные проемы и выход на террасу, откуда открываются виды на озеро. Третий этаж полностью автономный, предусматривает отдельная кухня. Дизайн интерьеров дома разработан известным дизайнером и декоратором Кириллом Истоминым, уделившим большое внимание эксклюзивным предметам мебели и уникальным элементам декора: люстры, бра, мебель и зеркала были приобретены на аукционе Christie's».

Князья и дачники

Третье место с ценой 150 млн руб. заняло сразу несколько объектов. Первый из них находится в 9 км от МКАД по Варшавскому шоссе у деревни Люпино, где добрая половина домов — солидные владения солидных владельцев. Причина особой популярности этой местности лежит к югу от самой деревни. Это усадьба Суханово, известная еще во времена Петра I. Ее расцвет пришелся на начало XIX века, когда усадьба перешла в руки князей Волконских и к строительству были привлечены именитые архитекторы России и Шарлемань. Часть задуманного, впрочем, так и осталась на бумаге, часть не дожидая до на-

ших дней. Но даже то, что осталось, продолжает притягивать взоры и... повышать цену всего, что за это время было выстроено в окрестностях усадьбы.

В самом дорогом из выставленных сейчас на продажу по соседству с усадьбой домов, том самом, что продается за 150 млн руб., около тысячи квадратных метров.

Дом примыкает к лесному массиву, на участке множество цветников, красивых прогулочных дорожек из светлого камня, фонтан, беседка в уголке сада и зона барбекю.

Цену данного объекта, достойную Рублево-Успенского шоссе, помимо большой площади дома и участка (23,5 сотки), а также близости к столице формирует внутренняя дизайнерская отделка комнат, дорогая итальянская мебель и техника», — поясняет руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов.

Второй коттедж, который также выставлен на продажу за 150 млн руб., находится в 12 км от МКАД по Рязанскому шоссе в Малаховке — пожалуй, самом известном из всех стародачных мест. Первые дачи здесь появились в 80-х годах XIX века, чуть позже, чем в окрестностях проложили железнодрожную ветку. Любопытно, что принадлежали тогда нынешние дачные земли англичанину Аллею, а строил первые дачи обрусевший немец Шпиглер, арендовав земельный участок у его владельца. Внешне первые дачи получились не ах, зато оказались крепкими и удобными, чем и привлекли первых дачников. Чуть позже в Малаховку пришел стиль модерн, а вместе с ним и творческая богема: Шаляпин, Маяковский с Лилей Брик, Есенин, Суриков, Марк Шагал...

Дом, который сейчас продается в Малаховке по самой высокой цене (около 1100 кв. м) окружен красиво подсвечиваемым по ночам участком в 55 сот. По сути, это даже не участок, а часть лесного массива с корабельными соснами и большим садом. Сад цветет даже зимой, но в доме — там под зимний сад отведено 80 кв. м. Бассейн и банный комплекс вынесены в отдельное здание, есть и гостевой дом, а в главном здании мансарду полностью отвели под домашний кинотеатр.

Второе по цене предложение в Малаховке — двухэтажный коттедж в стиле петровского барокко, выставленный на продажу за 137,5 млн руб. Самое примечательное в нем — малый и большой каминные залы, расположенные на разных этажах и соединенные между собой великолепной лестницей из красного дерева. Светлая галерея соединяет основную часть дома с бассейном, под который отвели отдельное крыло коттеджа.

С лечением и развлечением

Объект, который оказался на четвертом месте (цена 135 млн руб.), пожалуй, самый неожиданный. Во-первых, располагается он далеко всех от Москвы (19 км от МКАД по Симферопольскому шоссе), а во-вторых, в отличие от всех предыдущих, не так велик: в доме лишь немногим больше 450 кв. м, а площадь участка не превышает 14 соток. Секрет цены — в особой инфраструктуре местности, где он расположен. «Дом находится на территории оздоровительного комплекса „Вор“, который занимает территорию 200 га соснового леса», — рассказывает генеральный директор Soho Estate Елена Первакова. — Сам санаторий был построен в начале 60-х годов XX века, однако, как и во многих подобных объектах, в конце 1990-х — начале 2000-х годов часть его территории была приватизирована и застроена частными домами. А у жителей кроме прекрасного чисто природного окружения появилась возможность пользоваться развитой медицинской инфраструктурой».

Чтобы описать уровень местной медицины, достаточно сказать, что находится оздоровительный комплекс при управлении делами президента РФ. Местная инфраструктура одними медицинскими объектами не ограничивается — здесь есть множество современных спортивных и развлекательных сооружений: конноспортивный комплекс, боулинг, теннисные корты, футбольные и хоккейные поля, волейбольная площадка, спортивный и тренажерный залы, бассейн, бильярдная, бани и сауны, бар и диско-бар, три ресторана, пивной бар, пиццерия, а для самых отчаянных гурманов-миллионеров даже пельменная. «Имеются и другие развлечения», — добавляет генеральный директор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. — Например, полеты на воздушном шаре, а для любителей пострелять — пейнтбол и тир».

Кстати, на территории того же оздоровительного комплекса выстроены не только коттеджи, но и таунхаусы. Цены на них тоже весьма впечатляющие. Так, за таунхаус площадью 350 кв. м (участок — 3,5 сотки) просят 105 млн руб.

На отметке в 135 млн руб. можно поставить точку — дальше идти по ценовой шкале вниз бесцельно: слишком уж много придется сделать шагов, пока не доберемся до линии финиша в 43 млн руб. Ведь на непопулярных направлениях таких объектов около сотни. А может, популярность все же стоит определять не по компасу, а по окружению? Найти достойное окружение можно везде. Главное — знать, что искать.

Наталья Павлова-Каткова



Всего лишь несколько мгновений отделяют нас от момента, когда все будет готово к торжественному приему гостей. Barkli Virgin House стал лучшим среди клубных домов, построенных на «Золотой миле» корпорацией «Баркли».

Утонченная эlegantность, сдержанность и благородное происхождение покоряют с первого взгляда. Разве можно устоять перед талантом королевского дизайнера Келли Хоппен (Kelly Hoppen for voo), создавшей концепцию Barkli Virgin House?

Этот дом не для тех, кто приобретает дорогую недвижимость только чтобы демонстрировать остальным свой достаток. Barkli Virgin House создан для умных и утонченных людей, знающих толк в дизайне и получающих удовольствие от гармонии.

Barkli Virgin House
1-й Зачатьевский пер., 8/9
(495) 933-00-00
с проектной декларацией
Вы можете ознакомиться на сайте
www.barklivh.com

ЗАО «Баркли Строй»

Реклама