

Новое открытие Крыма

Алла Годкина

В Крыму я не была давно. С тех самых пор, как эта территория в одночасье стала границей. "Что там делать?" - рассуждала я. Политическая неразбериха, неоправданно высокие цены, отсутствие сервиса... Боже, как я ошибалась! В конце марта друзья пригласили провести уик-энд в Ялте. Несколько дней перевернули мои представления об этом месте. Возможно, я изобрела велосипед. Но мне кажется, я нашла отличное место для инвестиций и отдыха.

Немного ностальгии

В последние годы мне часто приходится навещать Кавказ, в Сочи. И каждый раз я говорю себе: «Не то». Крым для меня всегда был полон неизъясимой прелести и романтики. Может быть, виной всему глупая интеллигентская сентиментальность: разве можно забыть о том, что на эти горы, море, звезды смотрели Пушкин, Волошин, Чехов?.. Может быть, дело в том, что в детстве родители вывозили меня именно в Крым. В раннем возрасте ведь все лучше: и море красивее, и трава зеленее. Но достаточно было выйти из самолета

в Симферополе, чтобы понять: детские воспоминания меня не обманывали. Сухой, сладковатый воздух Крыма не сравнится с влажным дыханием сочинского побережья. Не зря именно в Крыму находились резиденции русской императорской фамилии. Именно там строили дачи аристократы. А на побережье Кавказа в это время были малярийные болота.

Дальше – больше. Я ловлю себя на мысли, что чувствую себя в Крыму почти как в Европе! Да, домики скромные, но аккуратные. Машины ездят по правилам и притормаживают около пеше-

ходных «зебр». Как мне объяснили, украинские гаишники, как и в Европе, не имеют права останавливать машины «просто так», для проверки документов.

Позже, уже гуляя по Ялте, я нашла еще немало плюсов по сравнению с Сочи. Прежде всего, замечательная длинная набережная, по которой приятно гулять весь день. Пешком или, как это делает большинство, – на роликах! На всякий случай напомним: набережную в Сочи можно пройти из конца в конец за 20 минут. Возвращаюсь на ялтинскую набережную – обилие ресторанов с замечательной кухней (в том числе и евро-

пейской) и отличным обслуживанием. Цены после падения курса гривны выглядят весьма привлекательно.

Вы спросите меня, почему я все время сравниваю с Сочи? Да просто потому, что ни одно другое теплое морское побережье не находится от Москвы так близко! К тому же Ялта – тоже всесезонный курорт: горнолыжные подъемники Ай-Петри – в получасе езды.

Каникулы в «Актере»

Мы с друзьями остановились в Доме творчества «Актер», где не слишком многолюдно в это время года. Зато, го-

ворят, в сезон здесь собирается весьма интересная публика. Многие известные театральные деятели предпочитают по старинке Ялту другим зарубежным курортам. В этом месте царит особая атмосфера «большой дачи»: в чайном домике кипит настоящий самовар, растапливаемый углями. Вечерами проходят концерты и организуются ретроспективы лучших фильмов (публика-то понимающая!). Полная приватность: пляж «Актера» – единственный в Ялте, на который не продают входные билеты. А главное – обслуживающий персонал, привыкший выполнять любое пожелание гостей. Да, конечно, пансионат построен еще в советские годы, но уже началась реконструкция. Ее цель: не меняя самого духа, придать Дому творчества современные формы.

Я гуляю по небольшому, но живописному парку «Актера». И мне рассказывают, что до революции здесь была дача дворянина Артемия Еленева. Оригинальный дом напоминал по форме старинную туфельку. К сожалению, он сгорел относительно недавно – в начале 90-х годов. Остался лишь фундамент, но по плану реконструкции «Актера» в следующем году виллу планируется восстановить, сделав в ней арт-кафе.

Изящная ротонда тоже имеет свою историю. Сооружена она не только для красоты, под ней – вырубленная в скале конюшня. Для того чтобы обеспечить вентиляцию, понадобилось установить высокие трубы. И архитектор нашел оригинальное решение: запрятал вентиляционные ходы в колонны ротонды. В советское время из грота в скале сделали сауну. А теперь планируется открыть винный погребок.

К морю ведет вырубленная в скале дорожка, по которой выходишь к пляжу и старинному причалу, известному каждому ялтинцу как «Еленка». Но вот взгляд натывается на железобетонные конструкции. Что это? С одной стороны – бывший (или будущий?) отель «Актер-Парус», практически вдающийся в море, построенный уже на закате СССР и никогда не эксплуатировавшийся. А теперь, как оказалось, здание не стоит того, чтобы вкладываться в его отделку:



слишком маленькие номера, слишком большие холлы. Поэтому его просто разберут (несколько этажей уже «срезаны» – остальные снесут в следующее межсезонье), оставив мощный, возведенный еще по жестким советским нормам стилобат. И на его основе построят современный отель. Между прочим, о внимании и интересе девелоперов к проекту реконструкции «Актера» говорит тот факт, что они приняли решение переделать готовый и получивший все согласования проект! Расчеты показали, что мощный стилобат выдержит 28-этажное здание. Но когда проект уже одобрили, возникли сомнения: а нужен ли на такой территории столь большой отель? В результате появилась новая, современная концепция отеля. С другой стороны парка здание не разбирается, а строится. Это – вилла «Прима». И в ней можно купить апартаменты, о чем стоит рассказать отдельно.

Апартаменты в «Актере»

Не листайте журналы – вы не увидите в них рекламу «Примы». Это уникальный проект, продажи в котором не афишируются. Главный его плюс, разумеется, местоположение. Вы сегодня не найдете ни одного жилого проекта на ЮБК, у которого была бы своя территория с пляжем и чудесным старинным парком (Никитским садом в миниатюре). Три минуты пешком – и вы на милых ялтинских улочках. Еще десять минут – и вы в самом центре курортной жизни. При этом у себя дома вы



Реальная панорама «Актера» будет намного эффектнее компьютерной картинке, которая не отображает нюансы существующего дендропарка



в полной безопасности, за детей можно не беспокоиться, оставляя их одних.

Следующее достоинство «Примы» – гарантированное профессиональное управление. Этот вопрос некоторым кажется несущественным, а зря. Я разговаривала с девелоперами, строящими элитные комплексы в Сочи. «А кто будет управлять вашими проектами? – спрашивала я. – Найдутся ли в Сочи достаточно квалифицированные специалисты?» И мне отвечали, что об этом думать еще рано. Сначала, мол, дом надо построить. Между тем во всем мире управляющие подключаются к проекту на самых его ранних стадиях. Именно наличие профессионального управления дает гарантию, что недвижимость только вырастет в цене. Здесь, в «Актере», профессиональное управление есть – «Примой» будет заниматься та же команда.

А что же представляет само здание «Примы»? На вилле всего 28 апартаментов площадью от 80 до 400 кв.м. Каждые апартаменты имеют минимум одну террасу. И обязательно – с видом на море. Боковые (и самые дорогие)



Особенно эффектно вилла «Прима» будет выглядеть ночью

В распоряжении гостей «Актера» – катер, который позволяет не только путешествовать по Крыму по морю, но и выезжать на пикники и рыбалки. Вертолет может доставить вас до Симферополя за полчаса, невзирая на пробки.



апартаменты еще имеют вид на чудесную панораму Ялты или на мыс Мартьян. Кстати, восхитительными панорамами можно будет любоваться не только с террас, из панорамных лифтов, но даже из паркинга! На верхнем уровне здания расположены двухэтажные апартаменты с роскошными террасами, оборудованными персональными гидромассажными бассейнами. Планировки очень удачны: с помощью определенных конструкторских и инженерных решений создается ощущение полной приватности и уединенности. На каждом этаже – только по два апартаменты в каждом лифтовом холле.

Дом Творчества «Актер» предоставляет своим гостям отличную инфраструктуру: бар на набережной, чайной домик. И даже площадка перед ротондой используется как сцена

Внутренним дизайном апартаментов занимались прибалтийские архитекторы. Было разработано три стиля: «льняной», «морской» и «терракотовый». В каждом стиле есть возможность выбрать между люксовыми и стандартными материалами.

Кстати, на материалах, применяемых в отделке и строительстве, надо остановиться особо. «Прима» имеет монолитную конструкцию. А наружные стены будут не бетонными и не из кирпича, а из ракушечника, замечательного природного камня. Рамы окон и французских балконов – не пластиковые, а из натуральной сибирской лиственницы.

Из нее же сделаны и солнцезащитные ставни, механизм которых испытывался на прочность несколько зимних месяцев (для этого на одной стене выполнили «пилотное» остекление).

Инфраструктура виллы включает двухуровневый паркинг, службу ресепшн, обслуживание в апартаментах, небольшой SPA-салон, тренажерный зал, солнечную площадку, бассейн с морской водой, детскую комнату. При этом гости «Примы» могут пользоваться всей инфраструктурой Дома творчества «Актер».

Обратите внимание: нередко строительство элитных комплексов начинают



Старая Ялта
справа –
набережная,
слева – дача Еленева
(вилла «Туфелька»)

с собственно жилой части. Поэтому всегда существует опасность: вдруг что-то не достроят. Владельцы апартаментов «Примы» с подобным не столкнутся: инфраструктура «Актера» будет совершенствоваться, но уже и сегодня она весьма привлекательна. В расположенном по соседству «Интуристе» (5 минут пешком) гости «Актера» имеют приоритет при пользовании теннисными кортами. А для любителей «большой воды» – 50-метровый бассейн с морской водой.

Познается в сравнении

Познакомившись с «Примой», я решила посмотреть, а что еще предлагает в районе Ялты. И можете мне поверить – аналога этому проекту нет! Немногочисленные новостройки в Ялте

априори не имеют собственной территории. Несколько участков в окрестностях города лишь огорожены забором: похоже, строители не успели выйти до кризиса даже на нулевой цикл. По прогнозам, многие такие объекты будут заморожены еще надолго.

Широко рекламируется «Дом в Никитском саду», выполненный в дворцовом стиле. На практике же оказалось, что этот объект находится все-таки в отдалении от ботанического сада. Собственного пляжа у него нет. Берег отвесный, а до моря – больше километра. Стройка в конце марта находилась на уровне первых этажей.

Отчасти с виллой «Прима» можно сравнить «Дом в Приморском парке». Отчасти потому, что парк – обще-

ственный, со всеми вытекающими плюсами и минусами. Да, к услугам проживающих вся инфраструктура парка – боулинг, SPA, рестораны. Но ею может воспользоваться любой желающий. Даже за возможность поплавать в бассейне надо платить отдельно (кстати, бассейн является частью SPA, поэтому с детьми туда не пускают). К пляжу надо спускаться по длинной лестнице (а потом, соответственно, подниматься обратно). На этаже находится семь квартир. Стоит квадратный метр в «Доме в Приморском парке» около 7 тыс. евро.

На этом фоне соотношение цена-качество виллы «Прима» выглядит более чем великолепно. Цена от \$5 тыс. за кв.м не сильно превышает себестои-

мость. Особенно если учесть то, что площадку для строительства пришлось вырубать в скале и проводить серьезные укрепительные и противооползневые работы. Сейчас дом способен выдержать толчки до 8 баллов. Не забывайте и о том, что в отделке «Примы» используются дорогие натуральные материалы. А число мест на паркинге превышает число квартир. Нередко в цену нового объекта закладывается увеличение его стоимости после создания всей заявленной инфраструктуры. Согласитесь: в случае с «Примой» ничего подобного нет. Подобную цену можно назвать справедливой даже без учета реконструкции Дома творчества.

Упомянув постоянно реконструкцию «Актера», я так и не описала, что же она будет в себя включать. После завершения строительства «Примы» (внутреннюю отделку планируется начать осенью), восстановления «Туфельки» и сноса старого здания гостиницы начнется строительство второй виллы – «Чайка». Скажу по секрету: видовые характеристики у «Чайки» похуже (не зря ее возводят второй). Из-за изгиба берега фантастическая панорама ялтинской бухты с ее террас будет открываться лишь частично. Затем возведут отель «Парус», после чего разберут существующие жилые корпуса. А на их месте будут построены бассейны и амфитеатр для представлений.

Все элементы внутренней отделки виллы «Прима» будут выполнены из натуральных материалов. Даже ставки и стеклопакеты - из сибирской лиственницы

Апартаменты по-украински

Как оказалось, покупать недвижимость на Украине приятно. Во-первых, абсолютно прозрачные договоры и схемы расчетов для иностранцев. А во-вторых, отсутствует налог на недвижимость (подобного, пожалуй, больше в Европе нигде нет).

Официально «Прима» именуется апарт-отелем. Чем это «грозит» покупателю в украинских реалиях? Для объектов коммерческой недвижимости по сравнению с жилой повышена цена коммунальных услуг. Чтобы снизить это бремя, девелоперами закуплено самое современное энергосберегающее оборудование (позволяющее, например, использовать теплую воду, сконденсировавшуюся в системе кондиционеров). А гелиоустановки будут нагревать воду с апреля по октябрь.

Уже сейчас, на этапе покупки, известно, во сколько обойдется обслуживание недвижимости – \$2 за кв.м. Управляющая компания возьмет на себя хлопоты по сдаче апартаментов в аренду (цена в сезон – от \$300 до \$900 в день). С желающими арендовать апартаменты проблем не будет: «Актер» является раскрученным брендом. И многие из его постоянных гостей готовы платить за роскошную обстановку.

Зачем покупать?

Трудно найти, наверное, другой такой проект, который был бы одинаково интересен и для активного использования, и с инвестиционной точки зрения.

Почему на вилле «Прима» приятно поселиться хотя бы на несколько месяцев – думаю, объяснять не надо. Особенно тем, у кого есть дети. Климат здесь однозначно приятнее кавказского. А если сравнивать, например, с Черногорией, то не забудьте: зимой ее курорты «умирают». Чартеры из Москвы летать перестают. К тому же в Крым можно приехать на поезде, на своей машине, без визы и даже без загранпаспорта!

Что касается инвестиционной привлекательности, то уже по возвращении в Москву мне попался в руки отчет международной компании, оказывающей услуги в области недвижимости, – CB Richard Ellis. Так вот, ее специалисты считают, что «на протяжении нескольких лет Украина в глазах мирового сообщества является страной больших возможностей и перспектив. Обладая огромным потенциалом во всех сегментах экономики и занимая второе место по количеству населения в Центральной и Восточной Европе, Украина могла бы стать центром инвестиционной активности в сфере недвижимости... Нынешняя экономическая стагнация в большей степени является результатом внешнего шока, а не внутренним бедствием, что наряду с тягостью кратковременного замедления темпов развития экономики обещает вполне устойчивые перспективы экономического роста для Украины в долгосрочном периоде».

Очевидно, что когда рынок начнет оживать и появится спрос на элитные проекты, аналогов тому, что сооружается в «Актере», не будет! А отсутствие налога на недвижимость делает покупку недвижимости на Украине более привлекательной, чем в других странах Европы.



офис в Москве
+ 7 985 762 30 86
+ 7 495 544-72-70
parkotel-acter@list.ru
офис в Ялте
+38 (0654) 27 28 02
parkotel-acter@list.ru
www.akterparkhotel.ru

