



Корпорация "Знак", принадлежащая Николаю Цветкову (ФК "Уралсиб"), определилась с застройкой части своих земель. Вокруг первого девелоперского проекта "Знака" — ипподрома "Гран-при" — развернется одноименный комплекс, который включит в себя 1,7 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Весь проект займет 358 га в Красногорском районе Московской области. В целом, по информации участников рынка, земельные владения "Знака" достигают 100 тыс. га в перспективных районах Подмосковья.

ОАО "Корпорация "Знак" (Земельная агропромышленная корпорация) создано в 2001 го-ду. Стратегическое направление бизнеса — развитие территорий по поручению компаний, реализующих бизнес-проекты в сфере сельского хозяйства, строительства, социальных инвестиций. В 2006 году компания приступила к реализации собственных проектов в сфере девелопмента, управления и эксплуатации недвижимости. По собственным оценкам корпорации, земельный банк "Знака" составляет 20 тыс. га в Подмосковье. Основным владельцем корпорации Николай Цветков, контролирующий ФК "Уралсиб".

Проект комплекса "Гран-при" корпорация "Знак" представит сегодня на выставке недвижимости MIPIM-2008 в Каннах. Как рассказали РБК daily в пресс-службе компании, в 2007 году началось возведение центральной части "Гран-при" — ипподрома, а уже в следующем году "Знак" рассчитывает приступить к строительству жилья. В целом "Гран-при" займет 358 га в Красногорском районе Московской области, из них 42% земель будет отдано под жилье и 9% под коммерческую недвижимость, что в сумме составляет 182,4 га из всего участка.

В корпорации "Знак" отмечают, что жилая застройка в настоящий момент находится только на стадии проектирования и получения согласований, а значит параметры "Гран-при" еще могут измениться. Пока планируется возвести 1,7 млн кв. м, что не включает в себя спортивные комплексы. По оценке корпорации, на реализацию проекта потребуется около 2,5 млрд долл. Необходимые средства девелопер рассчитывает привлечь у партнеров-инвесторов.

В то же время игроки рынка напоминают, что "Знак" и раньше пытался найти финансирование для различных своих проектов. По словам заместителя генерального директора компании "Новая площадь" Евгения Якубовского, с планами по строительству комплекса "Гран-при" он знаком уже в течение трех лет: "Мы тоже с ними общались, и у меня сложилось впечатление, что у "Знака" нет четких планов по освоению земель. Пока все концепции находятся только на стадии красивых картинок".

Эксперты сомневаются, что ипподром, задуманный девелопером как фишка проекта,

сможет выполнить свою роль и стать центром притяжения покупателей. "Это новый район, крупный жилой массив, практически в чистом поле, не сравнимый с объемами существующей застройки. Для того чтобы он стал привлекательным для конечных потребителей, одного ипподрома недостаточно", — добавляет директор аналитического консалтингового центра холдинга МИЭЛЬ Владислав Луцков.

По словам начальника отдела анализа рынка компании "Масштаб" Игоря Лебедева, жилой "квадрат" в расположенных поблизости объектах стоит 2,3—2,8 тыс. долл., а цена одного коттеджа в "Гран-при" может составить 0,6—1 млн долл. В то же время г-н Якубовский замечает, что "королевская" аура вокруг конного спорта дает возможность "Знаку" развивать на соседних территориях жилье бизнес- и элит-класса с ориентировочной стоимостью 3—4 тыс. долл. за 1 кв. м. Г-н Лебедев добавляет, что при условии строительства разноклассового жилья объем инвестиций в проект может увеличиться до 3 млрд долл. (без учета социальной и коммерческой инфраструктуры).

В то же время источник на рынке недвижимости рассказал РБК daily, что земельные активы "Знака" значительно выше заявленных: "Корпорация консолидировала порядка 100 тыс. га, в том числе в Красногорском, Истринском, Рузском, Раменском и Дмитровском районах". На освоение этих участков, по подсчетам управляющего директора "Century 21 Запад" Евгения Скоморовского, по-требуется 150 млрд долл., "не считая расходов на вывод земель из сельскохозяйственного назначения".

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО