

«ГРАН-ПРИ» КОРПОРАЦИИ «ЗНАК» В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СТРОИТСЯ ПЕРВЫЙ В РОССИИ ИППОДРОМ, ПОЗВОЛЯЮЩИЙ ПРОВОДИТЬ ТУРНИРЫ МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ. ОН СТАНЕТ ЧАСТЬЮ МАСШТАБНОГО ПРОЕКТА «ГРАН-ПРИ», КОТОРЫЙ СТРОИТ КОРПОРАЦИЯ «ЗНАК» ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Комплекс «Гран-При» возводится на территории бывшей Красногорской птицефабрики, закрывшейся из-за нерентабельности сельскохозяйственного производства, — на самой границе Москвы, внутри плотной городской застройки. К тому же подобное предприятие внутри густонаселенных районов (Митино и Куркино) является серьезной экологической угрозой. Строительные работы начались спустя почти 10 лет после закрытия птицефабрики, фактически на пустом месте.

«„Гран-При“, девелопером которого выступает корпорация „Знак“, — проект создания масштабного комплекса недвижимости за пределами мегаполиса, уникальный с точки зрения расположения, архитектурных и инфраструктурных решений», — говорит генеральный директор корпорации «Знак» Евгений Позняков.

«Проект объединяет в себе различные по характеру и функциям типы застройки, гармонично вписанные в окружающую среду, — рассказывает Наил Газизова, главный архитектор корпорации „Знак“. — Территория в долине реки Сходня, на которой расположится „Гран-При“, характеризуется большими перепадами рельефа и разнообразием ландшафтов. Природное окружение обуславливает создание комплекса, предлагающего гармоничную среду обитания».

На территории комплекса «Гран-При» помимо ипподрома будет построена жилая, общественная, социальная и коммерческая недвижимость общей площадью 1,7 млн кв. м.

Реализация проекта началась в июне 2007 года со строительства ипподрома. В настоящее время заложен первый камень будущего ипподрома, открыт строительный городок, на стройплощадке работает тяжелая техника, ведутся финальные согласования градостроительной документации, тестирование покрытия беговых дорожек и завершаются работы по строительству участка дороги МКАД—Путилковское шоссе. После чего будет реконструировано и само Путилковское шоссе.

Что касается ипподрома, проект имеет ряд особенностей, дающих возможность назвать его уникальным объектом. Одна из особенностей — это устройство стартовой дорожки, позволяющей проводить скачки на дистанцию 1200 м по прямой. Забеги на эту дистанцию — одни из самых зрелищных и популярных в мире. Кроме того, предусмотрена возможность забегов на эту и другие дистанции на двух параллельных дорожках с разным покрытием. Одна дорожка будет иметь травяное покрытие, две другие — покрытие из композитного грунта. Это позволит продлить сезон проведения скачек. Образцы речного песка и гумуса для сооружения основания дорожек, варианты травяного покрытия, верхний слой почвы с предполагаемого места размещения тренировочного поля уже отправлены в лабораторию компании STRI. В течение года британские специалисты дадут заключение о том, какая технология строительства беговых дорожек ипподрома будет оптимальной, рассказывает архитектор проекта.

Внутри кольца дорожек для скачек разместится дорожка для бегов. Беговые дорожки пересекут речную долину, а в центральной части образуемого беговыми дорожками замкнутого пространства будет устроено искусственное озеро. Для приема важных персон предусмотрено строительство вертодрома, кроме того, целое крыло здания главных трибун отведено под президентский блок.

С ЗАПАДА ТЕРРИТОРИЮ ИППОДРОМА ОБРАМЛЯЕТ ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА, ГДЕ РАСПОЛОЖАТСЯ ОФИСНЫЕ, ТОРГОВЫЕ, РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ И СПОРТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ГОСТИНИЦА И АПАТАМЕНТЫ



ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЧАСТЬ «ГРАН-ПРИ» — ИППОДРОМ — МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ КАК ВЫСТАВОЧНЫЙ ИЛИ КОНЦЕРТНЫЙ КОМПЛЕКС

«С крытых трибун, уникальная крыша которых по форме напоминает седло, будет обеспечен отличный вид на беговые дорожки и долину реки благодаря сплошному остеклению фасада и отсутствию конструкций, препятствующих обзору», — продолжает рассказ Наил Газизова. В здании будут расположены рестораны и кафе, залы при-

ятия ставок, закрытые и открытые трибуны, VIP-холлы и ложи, а также клубы владельцев лошадей. Лифты и эскалаторы свяжут между собой шесть уровней здания главных трибун, что позволит организовать работу ипподрома максимально эффективно. Принцип разделения потоков применяется также при разработке схемы организации подъезда к ипподрому. На стадии расширения проекта предусмотрено строительство еще двух трибун.

Планируется многофункциональное использование здания и сооружений ипподрома: в дни, когда не будут прово-

дятся соревнования, возможна организация концертов, выставок, презентаций в здании ипподрома и на беговом поле. На первом этапе строительства комплекс сможет принять до 23 тыс. гостей, а после окончания строительства его второй очереди — до 34 тыс. зрителей.

К северу от ипподрома на расстоянии менее километра будет расположен конный тренировочный центр с конюшнями, манежами и тренировочными дорожками и площадками. Здесь будут также построены здания клуба и гостевой комплекс.

С запада территорию ипподрома обрамляет зона многофункционального комплекса, где будут сконцентрированы офисные, торговые, развлекательные и спортивные объекты. В комплексе предусмотрено также размещение гостиницы, апартментов и жилой застройки. Ипподром должен соединить плотную городскую застройку, запланированную к югу от него, на высоком плато надпойменной террасы Сходни, и коттеджные поселки, расположенные на противоположном берегу реки.

Структура зоны плотной застройки, так называемого Высокого города, организована так, что основные планировочные оси ведут к ипподрому, являющемуся ядром проекта. Проектировщики использовали природные характеристики местности, в результате с территории Высокого города будет открываться вид на ипподром и долину реки.

Кроме объектов социального и бытового обслуживания, а также объектов досуга на территории проекта будет создано большое количество рабочих мест для жителей района. Офисные и торговые объекты будут расположены в многофункциональном центре, а также вдоль основных дорог Высокого города, образуя буферные зоны, отделяющие жилую застройку от магистралей.

Здесь предусмотрено развитие необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры, с устройством подземных парковок. Кроме сбалансированной транспортной системы на территории комплекса НИИПИ градостроительства МО и французская компания Ingedia совместно разработали транспортную схему окружающей территории.

Планируется, что строительную часть комплекса «Гран-При» будет реализовывать консорциум компаний при участии авторитетных российских и иностранных консультантов. ■

Строящиеся и только проектируемые объекты в рубрике **ВГ «Проекты»** теперь будут оценивать не только компании-конкуренты, но и эксперты рынка коммерческой недвижимости — компании-консультанты. Их мы будем просить оценить перспективность проектов, а также выдать персональные рекомендации инвесторам и девелоперам. А в конце года уже инвесторы и девелоперы смогут оценить полученные советы на основании опыта реализации проектов. Информацию о новых проектах компании могут высылать на адрес solomatina@kommersant.ru. Сообщение публикуется бесплатно. Решение о публикации информации принимает редакция.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Юля Будник, руководитель отдела инвестиционного брокериджа компании GVA SAWYER:

Сильные стороны проекта — это, прежде всего, расположение «Гран-При». Он находится в близости от МКАД и одного из динамично развивающихся в Московской области районов — Красногорского. Безусловный плюс — планируемое развитие и реконструкция транспортного сообщения между проектом, Москвой и областью, а также формирование интересных центров «притяжения» в проекте (ипподром, гольф-клуб). Проектом заявлено не просто развитие отдельного участка, а строительство полноценного современного самодостаточного городского образования.

К рисковому сторонам следует отнести объем проекта и его долгосрочность. Из-за длительных сроков реализации задуманного, прогнозы и бизнес-планы строительства нужно составлять с многочисленными допущениями и предположениями, что уже само по себе усиливает девелоперские риски. Сложно осуществлять и финансирование на стадии разработки концепции, так как только предпроектные работы могут быть оценены в десятки миллионов долларов.

Для привлечения инвесторов следует выделить из общего объема проекта и подготовить для инвесторов отдельные лоты-проекты с различным функциональным назначением на выделенных земельных участках, с определенным пакетом документации. Таким образом, инвесторы смогут развивать выделенные участки, не входя в противоречия с общей концепцией проекта, в рамках собственных девелоперских или инвестиционных интересов. Не будет лишней и гибкость в подходе: инициатору проекта будет легче найти инвесторов, если он даст инвесторам возможность привлекать собственные девелоперские структуры, будет готов работать по схемам форвардного финансирования, корректировать назначение отдельных зон в общей концепции.

Ярослав Коцюба, старший консультант отдела финансовых рынков и инвестиций KNIGHT FRANK RUSSIA AND CIS:

Среди плюсов проекта можно отметить комплексность застройки территории, что позволяет организовать эффективное транспортное сообщение. Речь идет об участке свыше 80 га, для успешного развития которого необходима сбалансированная концепция.

На наш взгляд, удачным моментом в данном проекте является симбиоз жилой, коммерческой и социальной инфраструктуры. Предусмотренный в концепции проекта ипподром международного уровня станет его особенностью, притягивающей к нему внимание.

Поскольку речь идет о масштабном проекте, то у девелопера, конечно, могут возникнуть определенные трудности, связанные с финансированием. В первую очередь, это значительный объем инвестиций в его инфраструктуру. Скорее всего, сроки реализации будут достаточно длительными, поскольку девелопер планирует возвести до 2 млн кв. м. площадей разного функционального назначения — жилье, коммерческую недвижимость, ипподром, социальные объекты и др. Большинство инвесторов сегодня не готовы входить в девелоперские проекты на длительный срок.

Скорее всего, девелоперу «Гран - При» придется осуществлять его реализацию в несколько этапов, это повысит привлекательность проекта для инвесторов. Обременения в виде социальной инфраструктуры — еще один фактор, который может «смущать» потенциальных инвесторов. При этом важно понимать, что с юридической точки зрения сложно разделить проект на коммерческую и социальную составляющие. Если говорить об общих требованиях, то для большинства инвесторов, планирующих крупные вложения, важны такие моменты, как опыт девелоперской компании и наличие реализованных проектов, проработанный бизнес-план, продуманные графики финансирования и т. д.

