

---

# Отчет об оценке

РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 30 117,1 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:07:0006004:13521, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МОСФИЛЬМОВСКАЯ, Д.70 (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 1)  
(ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 1)

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «ВЕРСАЛЬ» НОМИНАЛЬНОЙ СТОИМОСТЬЮ 10 000 (ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 100% (СТО ПРОЦЕНТОВ) УСТАВНОГО КАПИТАЛА ООО «ВЕРСАЛЬ» (ПОЛНОЕ ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВЕРСАЛЬ» ИНН 7725271522, ОГРН 1157746390240, АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ: 119607, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА РАМЕНКИ, ДОМ 17, КОРПУС 1, ОФИС 31) (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 2)

ДАТА ОТЧЕТА: 14.08.2020  
ДАТА ОЦЕНКИ: 27.07.2020  
НОМЕР ОТЧЕТА 142.07.2020


---

## ПОДГОТОВЛЕНО:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Коллиерз Интернешнл»  
(ООО «Коллиерз Интернешнл»)

## ДЛЯ:

Публичное акционерное  
общество Национальный банк  
«ТРАСТ»  
(Банк «ТРАСТ» (ПАО))

A decorative graphic element consisting of several overlapping, semi-transparent blue diagonal shapes located in the bottom right corner of the page.

14 августа 2020 г.

Публичному акционерному обществу Национальный банк «ТРАСТ»

В соответствии с договором на проведение оценки № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 года (далее – «Договор») и Заданием на оценку № COM15062000039 от «29» июня 2020 между ПАО Национальный банк «ТРАСТ» (далее – «Заказчик») и ООО «Коллиерз Интернешнл» (далее – «Компания», «Исполнитель»), Исполнитель произвел оценку Объектов оценки в следующем составе:

**Объект оценки 1:** нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70. Право собственности Объект оценки 1 принадлежит ООО «Версаль». (далее – «Объект оценки 1»).

**Объект оценки 2:** доля в уставном капитале ООО «Версаль» номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей, что составляет 100% (сто процентов) уставного капитала ООО «Версаль» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Версаль», ИНН 7725271522, ОГРН 1157746390240, адрес местонахождения: 119607, город Москва, улица Раменки, дом 17, корпус 1, офис 31) (далее – «Объект оценки 2»).

Настоящий Отчет состоит из двух томов:

Том 1 – определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки 1;

Том 2 – определение рыночной стоимости Объекта оценки 2.

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к следующим выводам.

Рыночная стоимость **Объекта оценки 1** по состоянию на **27 июля 2020 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением (округленно):

**700 800 000 (семьсот миллионов восемьсот тысяч) рублей с учетом НДС, что составляет (23 269 рублей за кв. м общей площади), или**

**584 000 000 (пятьсот восемьдесят четыре миллиона) рублей без учета НДС, что составляет (19 391 рублей за кв. м общей площади).**

Ликвидационная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на **27 июля 2020 года** с **НДС**, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**460 900 000 (четыреста шестьдесят миллионов девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС, или**

**384 080 000 (Триста восемьдесят четыре миллиона восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС.**



Рыночная стоимость **Объекта оценки 2** по состоянию на **27 июля 2020** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений составляет:  
**1 (один) рубль.**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,

Мария Рыбальченко

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "М. Рыбальченко", written over a horizontal line.

Старший оценщик  
Отдел оценки  
Colliers International

# ТОМ 1

---

## Отчет об оценке

РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 30 117,1 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:07:0006004:13521, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МОСФИЛЬМОВСКАЯ, Д.70 (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 1)

Дата отчета: 14.08.2020 года

Дата оценки: 27.07.2020 года

Номер отчета: 142.07.2020

---

**ПОДГОТОВЛЕНО:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Коллиерз Интернешнл»  
(ООО «Коллиерз Интернешнл»)

**ДЛЯ:**

Публичное акционерное  
общество Национальный банк  
«ТРАСТ»  
(Банк «ТРАСТ» (ПАО))

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

14 августа 2020 г.

Публичному акционерному обществу Национальный банк «ТРАСТ»

в лице г-жи Черновой Е.С.

Относительно оценки рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70.

Уважаемая Евгения Сергеевна!

В соответствии с договором на проведение оценки от № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 года (далее – «Договор») и Заданием на оценку №СОМ15062000039 от «29» июня 2020 года (далее – «Договор») между ПАО Национальный банк «ТРАСТ» (далее – «Заказчик») и ООО «Коллиерз Интернешнл» (далее – «Компания»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Компании по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются лично Рыбальченко Марией Валерьевной (далее «Оценщик»), Оценщик произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70 (далее – «Объект оценки», «Объект», «Объект недвижимости»).

Целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки: для целей определения рыночной стоимости имущества/прав в целях их экспонирования и (или) реализации.

Дата визуального осмотра Объекта представителем Оценщика – 27 июля 2020 года.

Оценка проведена по состоянию на 20 июля 2020 на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, №298, №299; от 25.09.2014 №611, стандартов и правил «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»), в котором состоит Оценщик.

Оценщиком не проводилась юридическая и техническая экспертиза полученных от Заказчика документов. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

**«Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой**

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Ликвидационная стоимость в соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, определяется следующим образом:

«Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к следующим выводам.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на **27 июля 2020** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением (округленно):

**700 800 000 (семьсот миллионов восемьсот тысяч) рублей с учетом НДС, что составляет (23 269 рублей за кв. м общей площади), или**

**584 000 000 (пятьсот восемьдесят четыре миллиона) рублей без учета НДС, что составляет (19 391 рублей за кв. м общей площади).**

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию **на 27 июля 2020 года с НДС**, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**460 900 000 (четыреста шестьдесят миллионов девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС, или**

**384 080 000 (Триста восемьдесят четыре миллиона восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС.**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,

Мария Рыбальченко

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Rybalkchenko".

Старший оценщик

Департамент оценки

# СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	15
1.4.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	16
1.5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	16
1.6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	17
1.7.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
1.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	22
1.9.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	24
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ В КОПИЯХ), ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ	26
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
3.4.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
3.5.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
3.6.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ	42
3.7.	ВЫВОДЫ ИЗ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43



4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	44
4.1.	АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2020 Г.	45
4.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	50
4.3.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА	50
4.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ	63
4.5.	ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА	69
4.6.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	70
4.7.	АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	71
5.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	72
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
6.1.	АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	75
6.2.	АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	75
6.3.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
7.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	76
7.1.	ОБЩИЕ ПОДХОДЫ	76
7.2.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	79
7.3.	ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	79
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	81
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	81
8.2.	РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
8.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	94
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	127
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	131
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	134
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	138

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	142
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	166
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	168
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. СПРАВОЧНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С УЧЕТОМ СНОСА ПРИСТРОЙКИ	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	180

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на оказание услуг №101-02/V-19 от 7 марта 2019 года и Задание на оценку от №СОМ15062000039 от «29» июня 2020 года, заключенный между Компанией (ООО «Коллиерз Интернешнл») и Заказчиком (ПАО Национальный банк «ТРАСТ»).

Дата проведения оценки – 27 июля 2020 года.

Предметом указанного договора является оказание Компанией услуг по оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70 (далее – «Объект оценки», «Объект», «Объект недвижимости»).

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объект недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70 (далее – «Объект оценки», «Объект», «Объект недвижимости»).
Назначение	Торговое
Текущее использование	По состоянию на дату оценки Объект не эксплуатируется.
Имущественные права	Объект недвижимого имущества принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Версаль», что подтверждается Выпиской из ЕГРН № 99/2020/336735022 от 06.07.2020г. ИНН 7725271522.
Права, учитываемые при оценке оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на нежилое помещение
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей определения рыночной стоимости имущества/прав в целях их экспонирования и (или) реализации
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС	
Затратный подход	Обоснованный отказ

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Сравнительный подход	Обоснованный отказ
Доходный подход	700 800 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (с учетом НДС)	700 800 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (без учета НДС)	584 000 000 руб.
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость (без НДС)	496 000 000 – 670 000 000 руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб. (с учетом НДС)	460 900 000 руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб. (без учета НДС)	384 080 000 руб.
<b>Справочно:</b> стоимость объекта с учетом сноса пристройки	295 400 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>В соответствии с Заданием на оценку: Оценку Объекта капитального строительства: нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:06:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70 проводить при допущении, что часть здания площадью 8 500 кв.м, в отношении которой ведется арбитражное дело № А40-106825/17-181-834, не будет снесена. Общая площадь Объекта капитального строительства в результате окончательного решения по данному арбитражному делу не изменится.</p> <p>В соответствии с выпиской из ЕГРН № 99/2020/336735022 от 06.07.2020 г., которая была запрошена Оценщиком в Росеестре, на объект недвижимости зарегистрировано только обременение ипотекой.</p> <p>Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки 1 проводится исходя из допущения о том, что имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 1 полностью совпадают с представленной документацией и проведенным осмотром.</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «...итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p>

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Полученная итоговая стоимость действительна только для использования результатов оценки в соответствии с Заданием на оценку.

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка выполняется на основании Договора на проведение оценки №101-02/V-19 от «07» марта 2019 года, а также Задания на оценку №№COM15062000039 от «29» июня 2020 года. Условия Задания на оценку представлены ниже.

Таблица 1 Задание на оценку

Показатель	Значение
Дата проведения оценки	27 июля 2020 года
Объекты оценки	<p><u>Объект оценки 1:</u> Объект недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70</p> <p><u>Объект оценки 2:</u> Доля в уставном капитале ООО «Версаль» номинальной стоимостью 10 000 рублей, что составляет 100% уставного капитала ООО «Версаль» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Версаль», ИНН 7725271522, ОГРН 1157746390240, адрес местонахождения: 119607, город Москва, улица Раменки, дом 17, корпус 1, офис 31).</p> <p>Право собственности принадлежит ООО «Версаль»</p>
Имущественные права на Объекты оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p><u>Объект оценки 1:</u> Объект недвижимого имущества принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Версаль», что подтверждается Выпиской из ЕГРН № 99/2020/336735022 от 06.07.2020г. ИНН 7725271522.</p> <p><u>Объект оценки 2:</u> Акционерное общество «Объединенный торговый дом «Ясенево»</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без обременений и ограничений
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей, оценивается как единый
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в Выписке из ЕГРН №99/2020/336735022 от 06.07.2020 г., техническом и кадастровом паспортах

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Показатель	Значение
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках их принятия на баланс во внесудебном порядке, а также в целях их экспонирования и/или реализации
Балансовая (остаточная) стоимость	<u>Объект оценки 1</u> : 1 917 823 тыс. руб. <u>Объект оценки 2</u> : Данные Заказчиком не предоставлены
Дата определения стоимости Объекта оценки (Дата оценки)	27 июля 2020 года
Срок проведения оценки	В соответствии с условиями договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все ограничения (обременения), за исключением обременения залогом, влияющие на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки. Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.</p> <p>Выполнить оценку Объекта оценки 1 и Объекта оценки 2 при допущении, что часть здания площадью 8 500 кв.м, в отношении которой ведется арбитражное дело № А40-106825/17-181-834, не будет снесена. Общая площадь объекта капитального строительства в результате окончательного решения по данному арбитражному делу не изменится.</p> <p>В Отчете приводится справочный расчет стоимости Объекта оценки 1: нежилые помещения, общей площадью 21 617,1 кв. м., из состава объекта недвижимого имущества кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70 при условии, что в отношении части Объекта оценки 1, площадью 8 500 кв.м, судом будет принято решение о необходимости сноса.</p> <p>В Отчете приводится справочный расчет стоимости Объекта оценки 2 (доли в уставном капитале ООО «Версаль») при условии, что в отношении части Объекта 1, площадью 8 500 кв.м, судом будет принято решение о необходимости сноса.</p> <p>Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки 1 и Объекта оценки 2 проводится исходя из допущения о том, что имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 1 полностью совпадают с представленной документацией и проведенным осмотром.</p> <p>Все используемые допущения приведены в разделе 1.7 настоящего Отчета</p>

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2 Сведения о заказчике оценки и об исполнителе

Показатель	Значение
<b>Сведения о Заказчике</b>	
Заказчик	Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» (Банк «ТРАСТ» (ПАО))
ИНН Заказчика	7831001567
КПП Заказчика	770901001
ОГРН Заказчика	1027800000480
Дата присвоения ОГРН Заказчика	15.08.2002
Адрес Заказчика	109004, г. Москва, Известковский пер., д. 3
Банковские реквизиты	к/сч. 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу БИК 044525635
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» (ООО «Коллиерз Интернешнл»)
ИНН Исполнителя	7728150075
КПП Исполнителя	770201001
ОГРН Исполнителя	1027700543056
Дата присвоения ОГРН Исполнителя	18.12.2002
Адрес Исполнителя	Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская наб., д. 10, Э52, П1, К25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д Фактический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Полис страхования Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование». Полис (Договор) страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/00048/20, выдан АО «АльфаСтрахование» 20.06.2020 г., сроком действия с 01.07.20 г. по 30.06.21 г. Страховая сумма – 200 000 000 (двести миллионов) рублей

Показатель	Значение
<b>Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	
Оценщик	Рыбальченко Мария Валерьевна
Данные Оценщика	<p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:            Действительный член «Саморегулируемой Действительный член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»), реестровый № 241 от 04.05.2007 г.            Адрес местонахождения «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).</p> <p>Сведения о получении профессиональных знаний:            Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета, 2004 г., серия ПП № 557374, выдан 17 февраля 2004 г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».            Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №000527-1 от 07.11.2017 г.            Сведения о страховании гражданской ответственности:</p>
Стаж работы Оценщика	с 2005 г.
Адрес места нахождения (почтовый адрес) Оценщика	г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С
Телефон Оценщика	+7 (495) 258 51 51
Электронная почта Оценщика	maria.rybalchenko@colliers.com
Полис страхования Оценщика	№ 7862R/776/00123/19, выдан АО «АльфаСтрахование» 15.12.2019 г., сроком действия с 15.12.2019 по 14.12.2020 г. Страховая сумма – 30 000 000 рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией от 59-17 от 30 июня 2017 г.

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### 1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Рыбальченко Мария Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### 1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Все разделы настоящего Заключения подготовлены Оценщиком Рыбальченко Марией Валерьевной.

В качестве экспертов в области рынка торговой недвижимости привлекались следующие специалисты:

**Таблица 3 Данные об экспертах**

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Вероника Лежнева	Региональный директор департамента исследований Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Анна Меркель	Директор департамента инвестиционных услуг Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(812) 718-36-18, Санкт-Петербург, Волынский пер., 3а

Указанные выше Эксперты привлекались к проведению оценки только лишь по мере надобности, освещая тенденции рынка. Необходимость привлечения Экспертов обусловлена целью получить независимое экспертное суждение относительно рыночных факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно получить, исследуя представленные документы или анализируя доступные Оценщику открытые источники информации.

#### **1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В соответствии с Заданием на оценку настоящий Отчет может рассматриваться только с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

1. Настоящий Отчет является достоверным только при рассмотрении его в полном объеме и использовании в целях, указанных в нем.
2. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Компанией.
3. Ни Оценщик, ни Исполнитель не несут ответственности за убытки, понесенные Заказчиком или третьими лицами в случае распространения, публикации или использования данного Отчета в целях, противоречащих положениям данного раздела. Компания несет ответственность, в соответствии с договором между Компанией и Заказчиком, только перед Заказчиком, и не имеет никаких обязательств перед другими лицами.
4. Оценщик произвел осмотр участка расположения Объекта. Оценщик не проводил, как часть этой работы, техническую экспертизу здания, а также не учитывал возможное присутствие в почве участка расположения Объекта токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией участка и/или в районе его расположения. Таким образом, анализ и оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводились в предположении отсутствия препятствий, которые могли бы заметно затруднить его коммерческое использование.
5. Оценщик подразумевает, что Объект соответствует требованиям разрешенного использования земель в данном районе, и Оценщикам не известны

какие-либо факторы, угрожающие состоянию Объекта сегодня или в будущем. Проведенная оценка подразумевает, что вся документация по Объекту соответствует правовым требованиям, а его использование не предполагает каких-либо нарушений правовых норм в будущем.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

8. Оценка рыночной стоимости Объекта проводилась при допущении, что Объект в споре и под арестом не состоит. Кроме того, Оценщик исходил из того, что права на Объект третьих лиц, кроме договоров аренды, и иные обременения, отсутствуют.

9. В процессе работы Оценщик не производит какие-либо измерения или проверку размеров Объекта. Все расчеты основаны на данных, предоставленных Заказчиком.

10. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Расчет показателей производится с использованием точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

#### Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

В соответствии с Заданием на оценку:

1. Исполнитель обязан уведомить Заказчика о наличии информации, не соответствующей заданию на оценку, выявленной в период анализа объекта оценки, в т.ч. влияющей на стоимость оцениваемого имущества, не отраженной в настоящем задании на оценку, и учесть данный факт при определении стоимости Объекта оценки и формировании Отчета об оценке;

2. В Отчете об оценке сделать вывод о ликвидности и сроке экспозиции.

3. В Отчете об оценке отразить степень влияния пандемии на сроки реализации и стоимость объекта.

4. Оценщик указывает наличие незарегистрированных и не переданных в залог построек на оцениваемом земельном участке, а также наличие доступа к объекту оценки, сервитуты и их влияние на логистику на территории с отражением данных фактов в стоимости оцениваемого имущества (в случае их влияния на стоимость);

5. Если по результатам осмотра имущества/анализа документации будет установлено, что характеристика «категория/разрешенное использование недвижимого имущества», не соответствует текущему использованию, Оценщик в Отчете об оценке должен отразить степень влияния данного факта на ликвидность

и стоимость оцениваемого объекта, учесть данный факт при определении стоимости и указать наличие/отсутствие, связанных с вышеизложенной информацией рисков;

6. Если по результатам анализа документов/осмотра имущества будет установлено наличие зданий/сооружений/инженерных сетей, коммуникаций/оборудования, обеспечивающего функционирование, и иных объектов, зарегистрированных/незарегистрированных и/или принадлежащих третьим лицам, несоответствие качественных и количественных характеристик объекта оценки, Оценщик в Отчете об оценке должен отразить степень влияния выявленных фактов на ликвидность и стоимость Объектов оценки и учесть данные факты при определении стоимости;

7. Все ограничения (обременения), за исключением обременения залогом, влияющие на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки. Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.

8. Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке

9. Итоговый результат оценки стоимости дополняется суждением о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (без НДС).

10. Выполнить оценку Объекта оценки 1 и Объекта оценки 2 при допущении, что часть здания площадью 8 500 кв.м, в отношении которой ведется арбитражное дело № А40-106825/17-181-834, не будет снесена. Общая площадь объекта капитального строительства в результате окончательного решения по данному арбитражному делу не изменится.

11. В Отчете приводится справочный расчет стоимости Объекта оценки 1: нежилые помещения, общей площадью 21 617,1 кв. м., из состава объекта недвижимого имущества кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70 при условии, что в отношении части Объекта оценки 1, площадью 8 500 кв.м, судом будет принято решение о необходимости сноса.

12. В Отчете приводится справочный расчет стоимости Объекта оценки 2 (доли в уставном капитале ООО «Версаль») при условии, что в отношении части Объекта 1, площадью 8 500 кв.м, судом будет принято решение о необходимости сноса.

13. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки 1 и Объекта оценки 2 проводится исходя из допущения о том, что имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 1 полностью совпадают с представленной документацией и проведенным осмотром.

14. Оценка имущества проводилась на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества. В случае недостаточности данных о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов Оценщик основывался на лично собранной информации, в том числе результатах проведенного осмотра оцениваемого имущества, личного профессионального опыта и знаний.

15. Все расчеты в данном Отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с точностью расчетов, предусмотренной табличным процессором (15 знаков после запятой). При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.

16. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание не эксплуатируется. Перечень мероприятий, необходимых для завершения строительства, принят в расчетах на основании данных, представленных Заказчиком. Оценщик не проводил как часть своей работы техническое обследование здания. По всем характеристикам физического состояния здания и коэффициенту строительной готовности Оценщик полагался на данные Заказчика.

17. Оцениваемое здание на дату проведения оценки представляет объект, который не эксплуатируется. Оценка имущества проводилась при допущении, что на дату проведения оценки у текущего собственника Объекта оценки нет текущих (невыполненных) обязательств перед городом.

#### Неопределенность оценки

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения как «глобальная пандемия» 11.03.2020, повлияла на мировые финансовые рынки. Ограничения на поездки были введены во многих странах.

Вспышка нового коронавируса также оказала воздействие на все секторы рынка недвижимости. Мы столкнулись с беспрецедентным набором обстоятельств, которые усложняют процесс оценки. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных оказалось сниженной.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные стоимости нестабильны.

Мнение о стоимости на дату оценки в значительной степени определяется оценочным мнением, а не результатом прямых доказательств, что означает, что в целом в оценке меньше определенности.

Наша оценка производится на основе «существенной неопределенности» в соответствии с VPS 3 и VPGA 10 Стандартов оценки RICS 2020. Учитывая неизвестность, связанную с будущим влиянием COVID-19 на рынок недвижимости, мы рекомендуем вам регулярно пересматривать оценку этой недвижимости.

### 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

- Идрисов, Картышев, Постников, Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций, М, 1997;
- Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости, С-Пб, 1997;
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, М.; Маросейка, 2009;
- Сборник рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича,
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2019.
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, ABN Group, 2019.
- Справочник Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»: «Общественные здания-2016».
- Сборники «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 12 (396), 2015 год, № 10(465) за 2019 год, № 11 (412), 2016 год и № 10(465) за 2019 год, № 6(474) за 2020 год.
- Ресурсы Интернета.

### 1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка производилась в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
- Стандартов и правил «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»).

## 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Все приведенные мнения и заключения, за исключением специально оговоренных, являются независимыми профессиональными мнениями и заключениями Оценщика.
3. Ни Оценщик, ни Исполнитель не имеют и не предполагают иметь персональную заинтересованность в Объекте.
4. Вознаграждение ни Оценщика, ни Исполнителя никоим образом не связано с действиями или событиями, которые могут быть предприняты или произойти как результат проведенного анализа и оценки.
5. Вознаграждение ни Оценщика, ни Исполнителя никоим образом не связано с выводами этого Отчета или мыслями, в нем высказанными.

Мария Рыбальченко



Старший оценщик  
Colliers International



### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку объектом оценки является объект недвижимого имущества - нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70.

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ В КОПИЯХ), ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении работ по оценке были использованы скан-копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН № 99/2020/336735022 от 06.07.2020 г.
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.04.2015 г.
- Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.
- Кадастровый паспорт помещения от 27.09.2012 г.
- Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 20.09.2012 г.
- Письмо Департамента городского имущества города Москвы №33/4/8394115-(0)-1 от 29.06.2015 г.
- Уведомление об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений №04/020/2014-932 от 07.07.2015 г.
- Техническое заключение о техническом состоянии несущих конструкций и фасадных систем, 2016 г.
- Договор №85/ВЕР-2015 от 20.11.2015 и акты выполненных работ.
- Договор генерального подряда №6155 от 21.11.2016.
- Смета на завершение строительства.
- Служебная записка ООО «ТРАСТ Недвижимость» от 24.02.2020 г.
- Планировки ООО «Миран Проект».

Скан-копии перечисленных выше документов приведены в соответствующем Приложении к настоящему Отчету.

### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 99/2020/336735022 от 06.07.2020 г., объект недвижимости принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Версаль».

#### Реквизиты Собственника (Субъекта права)

**Общество с ограниченной ответственностью «Версаль» (ООО «Версаль»)**

ИНН 7725271522

ОГРН 1157746390240

Дата присвоения ОГРН 27.04.2015 г.

#### Зарегистрированные обременения

По данным Заказчика на дату проведения оценки обременения на Объект оценки отсутствуют.

С учетом вышесказанного, мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта недвижимости прозрачен и свободен от каких-либо необычных обременений, которые могут повлиять на реализуемость и привлекательность объекта (см. также раздел 1.7 Отчета).

Обстоятельства, препятствующие проведению оценки в соответствии с федеральным законодательством, отсутствуют.

### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой и рыночной информации и данных визуального осмотра.

Описание оцениваемых прав представлено в таблице ниже:

Таблица 4 Краткое описание прав на объект оценки

Объект недвижимости	Нежилое помещение
Кадастровый номер	77:07:0006004:13521
Площадь	30 117,1 кв. м
Кадастровая стоимость	3 178 445 493,7 руб.
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не предоставлены
Право	Собственность
Субъект права	ООО «Версаль»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2020/336735022 от 06.07.2020 г.

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

Объект оценки расположен на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006004:88. В соответствии с Письмом Департамента городского имущества города Москвы №33/4/8394115-(0)-1 от 29.06.2015 г., сведения о правах на земельный участок у ООО «Версаль» отсутствуют.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### Описание Объекта оценки

В состав Объекта оценки входит объект недвижимости – нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70.

Нежилое помещение входит в состав ЖК «Воробьевы горы». Нежилое помещение расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006004:88. Схема расположения здания на земельном участке приведена на рисунке ниже.

Рисунок 1 Расположение Объекта на земельном участке



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Основные параметры Объекта приведены в таблице ниже.

Таблица 5 Основные характеристики Объекта

Параметр	Значение
Общая площадь, кв.м	30 117,1
Строительный объем, куб.м	123 461
Этажность	-5, -4, -3, -2, антресоль -1 этажа, -1
Группа капитальности	I
Год постройки	2004

Источник: Технический паспорт здания

Описание основных конструктивных элементов здания приведено в таблице ниже и основано на данных технического паспорта, а также на результатах визуального осмотра Объекта.

**Таблица 6** Описание основных конструктивных элементов здания

Наименование элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние
Фундамент	Монолитный железобетонный	хорошее
Стены	Монолитный железобетон	хорошее
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	хорошее
Перекрытия	Монолитный железобетонный	хорошее
Кровля	Рулонная	хорошее
Полы	Бетон	хорошее
Оконные блоки	Стеклопакеты	хорошее
Дверные блоки	Металлические, деревянные	хорошее

Источник: Технический паспорт здания, 2012

#### Сведения о подключенных инженерных коммуникациях

В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение подключены на основании актов АБРИЭО (акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон от 2008 года).

В торговых площадях Объекта проходят магистральные инженерные сети к ЖК «Воробьевы горы»: канализация, водоснабжение, отопление, электроснабжение. Действующие, смонтированные постоянные сети в помещениях Объекта отсутствуют.

По состоянию на дату оценки действует договор № Д-030-16050098-1-01 от «20» Мая 2016 г. на электроснабжение между ПАО «Мосэнергосбыт» и ООО «Версаль».

Договоры на водоснабжение и теплоснабжение отсутствуют.

**Таблица 7** Поэтажная разбивка общей площади Объекта оценки

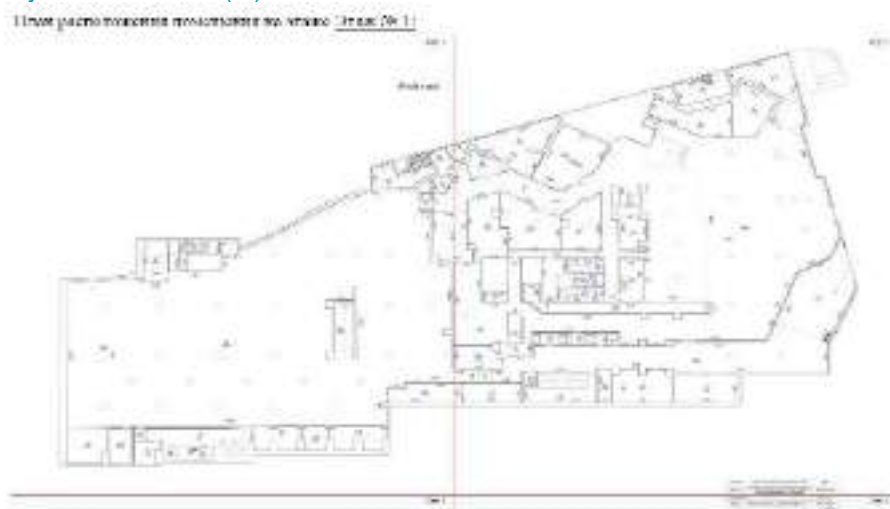
Этаж	Общая площадь по этажу, кв.м
-2 этаж	5 151,8
-1 этаж	5 353,1
1 этаж	8 908,4
Антресоль 1	1 338,3
2 этаж	1 138,4
Антресоль 2	8 227,1
<b>Итого по зданию</b>	<b>30 117,1</b>

Источник: Технический паспорт

Поэтажные планы помещения приведены ниже.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

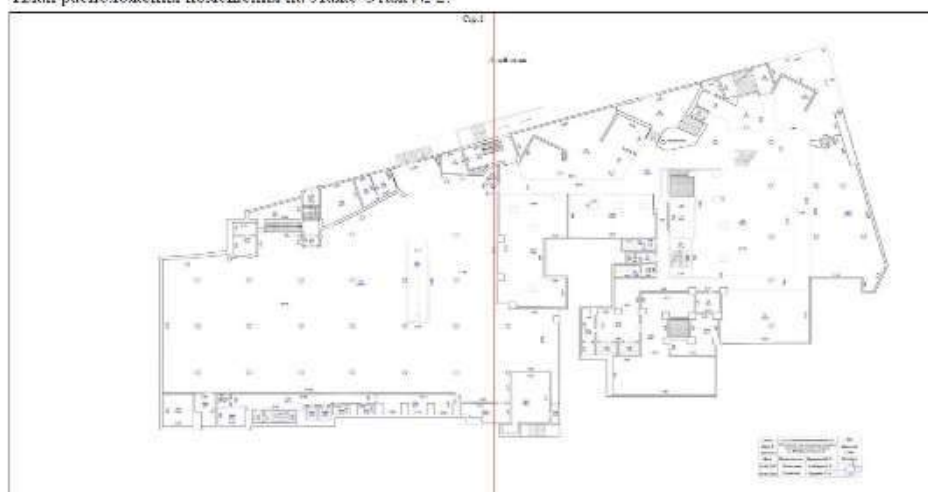
Рисунок 2 Этаж №1 (-5)



Источник: Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.

Рисунок 3 Этаж №2 (-4)

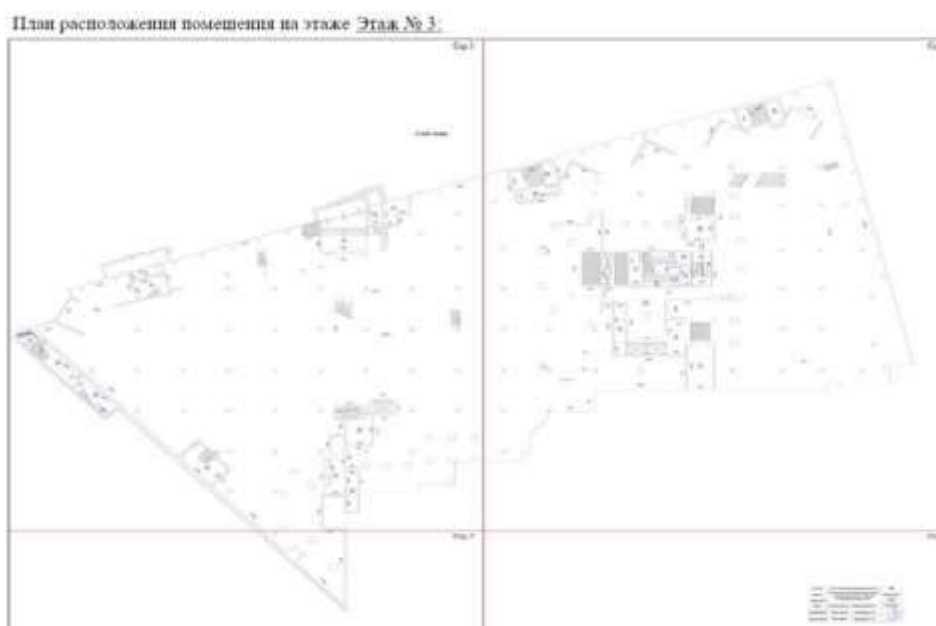
План расположения помещений на этаже Этаж № 2:



Источник: Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.

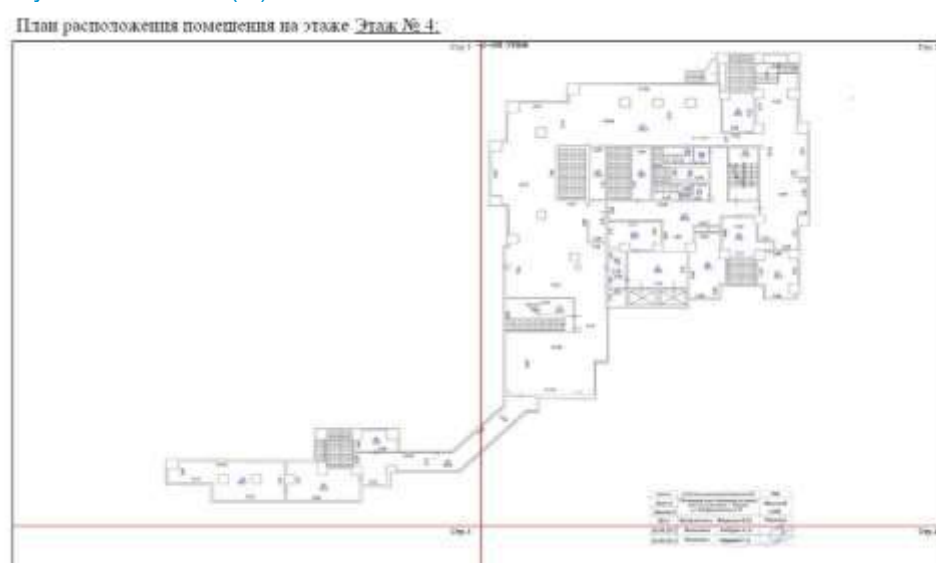
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 4 Этаж №3 (-3)



Источник: Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.

Рисунок 5 Этаж №4 (-2)

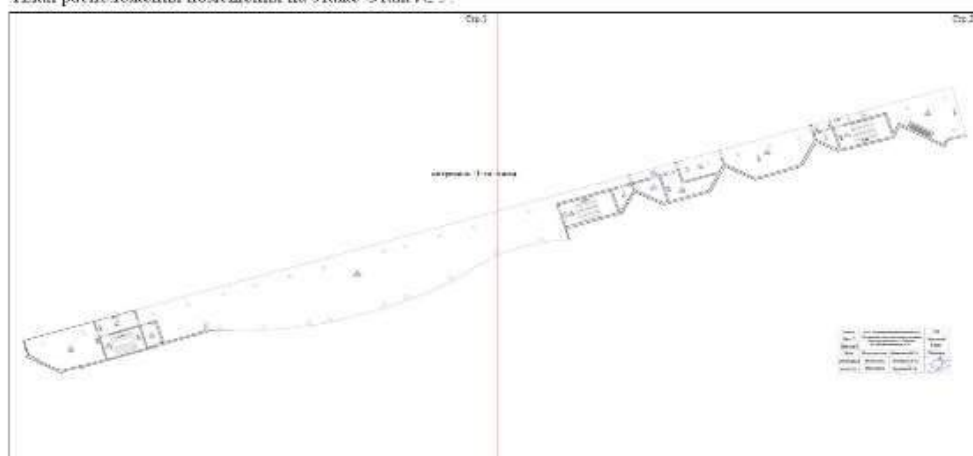


Источник: Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### Рисунок 6 Этаж №5 (антресоль -1 этажа)

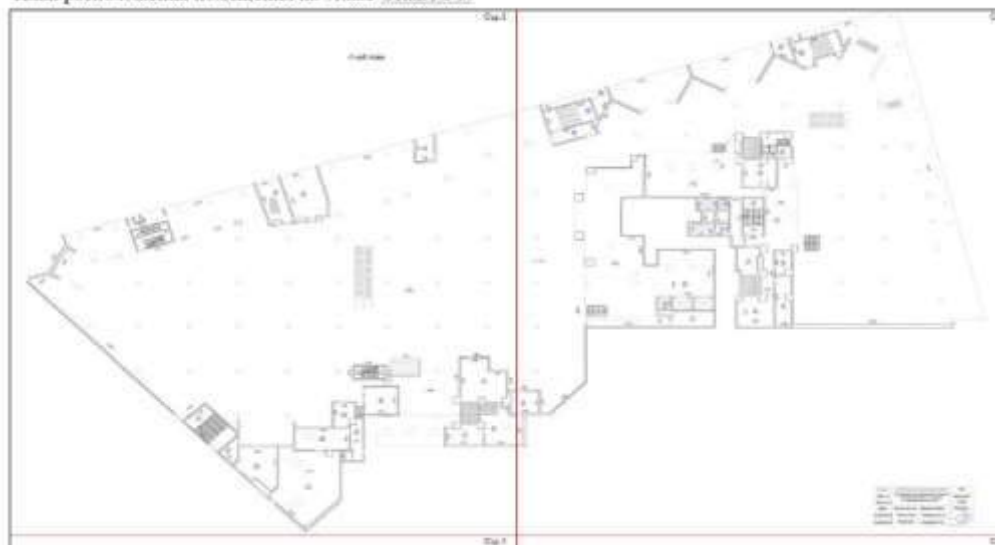
План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Источник: Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.

### Рисунок 7 Этаж №6 (-1)

План расположения помещения на этаже Этаж № 6:



Источник: Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-636980 от 27.06.2014 г.

Здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 2004 году. В соответствии с информацией сервиса «Яндекс панорамы», помещение не эксплуатировалось на протяжении последних 10 лет.



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 8 Фотография помещения, 2018 год



Источник: Яндекс панорамы

Рисунок 9 Фотография помещения, 2017 год



Источник: Яндекс панорамы

Рисунок 10 Фотография помещения, 2015 год



Источник: Яндекс панорамы



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 11 Фотография помещения, 2012 год



Источник: Яндекс панорамы

Рисунок 12 Фотография помещения, 2009 год



Источник: Яндекс панорамы

### *Информация о накопленном износе*

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

### *Оценка технического состояния объекта капитального строительства*

В соответствии с информацией, приведенной выше, Объект оценки является объектом незавершенного строительства, который не эксплуатировался на протяжении более 10 лет.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

По информации, предоставленной Заказчиком, консервация Объекта не производилась. Объект не отапливался.

В 2016 году по заказу ООО «Версаль» ООО «ЦГИ» было проведено обследование технического состояния несущих конструкций и фасадных систем.

Согласно Техническому Заданию к договору между ООО «Версаль» ООО «ЦГИ», были выполнены следующие работы:

- проведено визуальное обследование строительных конструкций с составлением схем, ведомостей дефектов и повреждений и фотофиксацией основных дефектов;
- проведено выявление аварийных участков с выдачей рекомендации по проведению первоочередных противоаварийных мероприятий;
- выполнена предварительная оценка технического состояния строительных конструкций и фасадных систем по внешним признакам и степени повреждения;
- для выявления фактической конструкции и детального армирования несущих и ограждающих конструкций сооружения (фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий и покрытий здания) были выполнены локальные вскрытия строительных конструкций;
- выполнена инструментальная дефектоскопия строительных конструкций, в том числе измерение ширины раскрытия и глубины трещин, ультразвуковой контроль качества рабочих швов бетонирования, измерение параметров характерных раковин и сколов, определение степени коррозии арматуры и стальных элементов, оценка качества выполненного ремонта дефектов;
- выполнен сплошной неразрушающий контроль прочности бетона в конструкции с применением ультразвукового метода, метода ударного импульса, метода отрыва со скалыванием;
- выполнен выборочный неразрушающий контроль прочности материалов каменной кладки;
- выполнен неразрушающий контроль положения и защитного слоя арматуры магнитным методом с уточнением градуировочных зависимостей на доступных участках прямых измерений, определением остаточного ресурса защитных свойств бетона по отношению к арматуре (карбонизация) и выборочными контрольными вскрытиями конструкций для освидетельствования фактического армирования и прямых измерений;
- выполнена оценка соответствия результатов инструментального контроля требованиям проектной документации;
- оценка технического состояния строительных конструкций с установлением и анализом причин появления дефектов и разработкой рекомендаций по

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

устранению дефектов и восстановлению несущей способности и долговечности конструкций;

- выполнен сбор и уточнение нагрузок по результатам обследования, с анализом полученных результатов и определением перечня конструкций, требующих усиления.

Полевые работы были выполнены в декабре 2015 г, обработка материалов обследования и составление отчёта выполнено в январе 2016 г.

Выводы и рекомендации в результате проведенного обследования представлены ниже:

- 1) Объектом обследования является часть здания, расположенная на нижних этажах ЖК «Воробьёвы горы». Территориально обследуемый объект расположен в квартале, образованном пересечением Мосфильмовской и Минской улиц в муниципальном районе Раменки, и представляет собой комплекс нежилых помещений, выполненных из монолитного железобетона. Год постройки - 2005. Функциональное назначение комплекса обследуемых помещений - торгово-развлекательный центр. Строительно-монтажные работы по монолитному каркасу производились силами организации «Дон-Строй».
- 2) В 2008-2010 гг. был разработан проект реконструкции и были выполнены работы по реализации этого проекта. На настоящий момент здание представляет собой шестиуровневое нежилое помещение сложной конфигурации.
- 3) При проведении реконструкции здания были выполнены следующие работы:
  - возведение пристройки по периметру двух внешних стен здания;
  - устройство антресоли -1 этажа;
  - модернизация фасадов;
  - демонтаж фрагментов старых перекрытий и устройство новых перекрытий;
  - устройство и заделка проёмов в железобетонных конструкциях;
  - устройство новых лестниц;
  - демонтаж старых и устройство новых полов;
  - демонтаж старых и возведение новых кирпичных перегородок.

В конструкциях здания выявлены различные дефекты.

Основными дефектами здания являются следующие:

- отсутствие защитного слоя в железобетонных конструкциях с обнажением арматуры;

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- сколы фрагментов бетона в местах сопряжения железобетонных конструкций;
- сквозные трещины в железобетонных конструкциях;
- трещины, в том числе и сквозные, в кирпичных перегородках;
- сквозные отверстия в железобетонных конструкциях (стенах и перекрытиях) различной формы и размеров;
- следы протечек.

По результатам визуального осмотра можно заключить, что в целом техническое состояние конструкций оценивается как работоспособное. При этом имеются конструкции, находящиеся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии: участок перекрытия над -2 этажом в осях Е-Ж/4-5, лестница между -3 и -2 этажами по оси 7/И-К, а также участки с дефектами, согласно перечню Приложения 7 к Заключение.

На основании результатов выполненных расчётов можно сделать следующие основные выводы:

- участок плиты перекрытия в осях 3-8/Н-С (-1 этаж) требует усиления в пролётах в нижней части плиты и на опорах в верхней части;
- лестница в осях 7/И-К требует усиления для ликвидации ее повышенной зыбкости (-3 этаж);
- на остальных трёх расчётных участках несущая способность конструкций достаточна для восприятия расчётных нагрузок;
- результаты выполненных локальных поверочных расчетов следует считать предварительными. При проведении проектных работ следует выполнить расчёты несущей способности конструкций на нагрузки, приведённые в задании на проектирование.

На основании результатов выполненного обследования рекомендуется:

1. На начальной стадии реконструкции, ввиду наличия в кирпичных ненесущих перегородках трещин, выполнить их демонтаж (перегородки, ограждающие вентиляционные и лифтовые шахты, а также основные лестничные площадки демонтажу не подлежат).
2. Выполнить демонтаж наиболее разрушенных участков стяжки.
3. При дальнейшем строительстве при устройстве полов выполнить обустройство деформационных швов в плитах перекрытия.
4. Выполнить демонтаж участка перекрытия над -2 этажом в осях Е-Ж/4-5.
5. Выполнить демонтаж или усиление лестницы между -3 и -2 этажами по оси 7/И-К.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

6. Выполнить усиление участка плиты перекрытия в осях 3-8/Н-С (-1 этаж) в пролётах в нижней части плиты и на опорах в верхней части по специальному проекту.

7. Провести ремонт системы сброса ливневых вод с покрытия.

8. Выполнить ремонт дефектных участков конструкций, на которых имеется обнажение арматуры и сколы бетона, произвести заделку трещин.

9. При проведении работ по реконструкции здания с настоящего момента и до завершения строительства проводить геотехнический мониторинг по специально разработанной программе.

10. На следующей стадии проектирования после уточнения проектных нагрузок и планировочных схем, рекомендуется выполнить поверочные расчеты в объемной постановке с учётом выявленных при обследовании дефектов. В расчетах также следует учесть инженерно-геологические особенности основания здания, влияющие на значения и распределение усилий в элементах конструкций.

При оценке технического состояния объекта капитального строительства Оценщик воспользовался положениями «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (см. таблицу ниже).

**Таблица 8 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа**

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Исправное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 – 20%
Работоспособное состояние	- категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается	20 – 40%
Ограниченно работоспособное состояние	- категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	40 – 60%

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Недопустимое состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	60 – 80%
Аварийное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)	Более 80%

На основании визуального осмотра, а также на основании данных Технического обследования, Оценщик считает, что в целом техническое состояние конструкций оценивается как работоспособное (износ 20%-40%). При этом имеются конструкции, находящиеся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии (износ 40%-60%) в шкале «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Кроме того, Оценщик проанализировал шкалу оценок состояния, содержащуюся в Методике определения физического износа гражданских зданий, утверждённой Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404.

Таблица 9 Шкала оценок состояния объектов по Методике определения физического износа гражданских зданий

Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 – 20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	20 – 40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40 – 60%
Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	60 – 80%
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии	Более 80%

Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%), при этом имеются конструкции, состояние которых может быть отнесено к «неудовлетворительному» (износ 40%-60%).

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

#### *Вывод о техническом состоянии объекта оценки*

На основании проведенного визуального осмотра, Оценщик заключает, что состояние Объекта может быть охарактеризовано как «работоспособное» в шкале оценок состояния «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», что соответствует градации удовлетворительного состояния по Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404.

#### *Текущее использование*

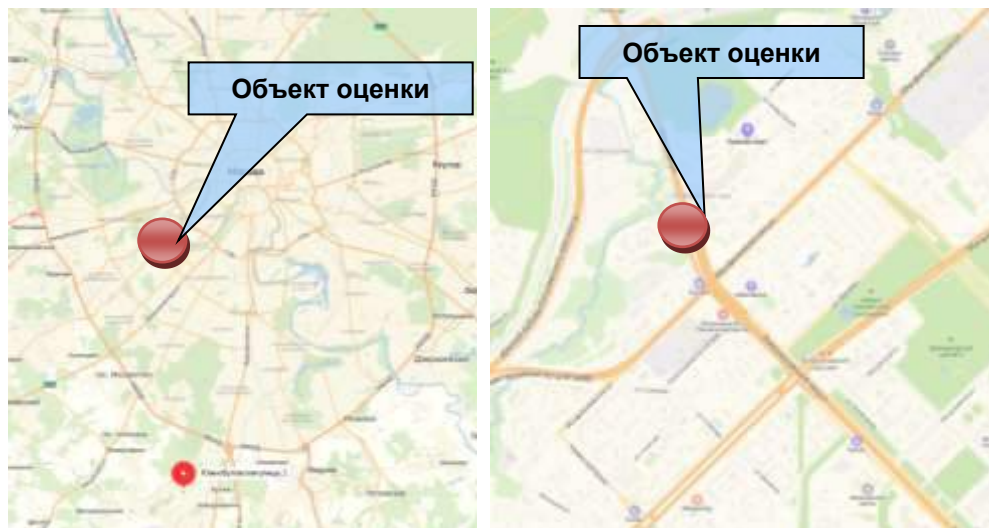
По состоянию на дату оценки здание находилось в удовлетворительном состоянии и не эксплуатировалось.



### 3.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта оценки приведено на карте ниже.

Рисунок 13 Местоположение Объекта оценки



Источник: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

Объект расположен в районе Раменки, в Западного Административном Округе г. Москва.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Москва – крупнейший по численности населения город России. Численность населения Москвы по данным Росстата по состоянию на 2019 г. составляет 12 615 882 чел. Плотность населения - 4 880,0 чел./кв. км

Западный административный округ (ЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов. Код ОКATO — 45 268 000 000.

По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

Раменки — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Территориально располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера проходит по оси Третьего транспортного кольца, с Запада — по колею Киевского направления Московской железной дороги и по оси



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

улицы Лобачевского, с юга — посредине парка им. 50-летия Октября, с Востока — вдоль Проспекта Вернадского. На территории Раменок находятся Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм».

### Локальное местоположение Объекта оценки

Анализ локального местоположения играет важную роль при принятии решения о функциональном использовании Объекта. При изучении локального местоположения важно оценить Объект исследования с точки зрения его транспортной и визуальной доступности, а также интенсивности пешеходных и транспортных потоков.

Объект расположен на 1-й линии улицы Минская – одной из главных транспортных магистралей района с высокой интенсивностью автомобильных потоков.

В ближайшем окружении Объекта расположены: жилые комплексы «Воробьевы горы», «Долина Сетунь», «Снегири ЭКО», «Золотые ключи», а также посольский квартал на Мосфильмовской улице: посольства Болгарии, КНДР, Румынии, Венгрии, Швеции, Китая, ФРГ, Сербии.

Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

### Рисунок 3-14. Расположение Объекта оценки



Источник: [wikimapia.org](http://wikimapia.org)

### Пешеходная доступность

Для коммерческих зданий пешеходная доступность оценивается, как правило, от ближайших станций метро. Ближайшие станции метро к объекту оценки – «Минская» и «Ломоносовский проспект». Станции расположены на расстоянии 1,1 км от Объекта (15 минут пешком).

Таким образом, пешеходную доступность Объекта оценки от станции метро можно оценить как среднюю. Местоположение Объекта оценки характеризуется низкими пешеходными потоками.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на 1-й линии основной транспортной магистрали района с высокой интенсивностью автомобильных потоков – Минской улицы. Подъезд к Объекту осуществляется непосредственно с данной улицы.

Таким образом, транспортную доступность Объекта можно охарактеризовать как хорошую.

#### Визуализация

Визуальная доступность объекта коммерческой недвижимости является важной его характеристикой. Для ряда компаний-арендаторов важно иметь возможность размещения на здании вывесок с названием своей компании таким образом, чтобы они хорошо просматривались при движении вдоль улицы как транспортом, так и пешим ходом. Для таких компаний отсутствие визуализации может отрицательно повлиять на принятие решения в отношении аренды помещений.

Объект оценки расположен на 1-й линии Минской улицы, и хорошо визуализируется с нее при движении в обоих направлениях.

Таким образом, уровень визуализации Объектов можно охарактеризовать как хорошую.

#### Выводы

Таким образом, местоположение Объекта оценки с точки зрения его локального окружения, а также пешеходной и транспортной доступности способствует его коммерческой привлекательности.

#### 3.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В составе Объекта оценки Оценщик не обнаружил отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

#### 3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете. Описание факторов внешней среды, влияющих на стоимость, приведено в Разделе 4 данного Отчета.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### 3.7. ВЫВОДЫ ИЗ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта оценки с точки зрения его локального окружения, пешеходной и транспортной доступности может быть охарактеризовано как коммерчески привлекательное для размещения объектов торгового назначения.

По состоянию на дату оценки Здание не эксплуатируется. Согласно данным, приведенным в разделе «Описание объекта», состояние здания может быть охарактеризовано как «работоспособное состояние».

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному Стандарту оценки №7, для определения стоимости Объекта оценки Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

Ниже в данном разделе приведены:



- анализ рынка инвестиций по итогам первого полугодия 2020 года;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ рынка торговой недвижимости Москвы по итогам первого полугодия 2020 года;
- ценообразующие факторы;

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

#### 4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2020 Г.

##### Основные индикаторы рынка

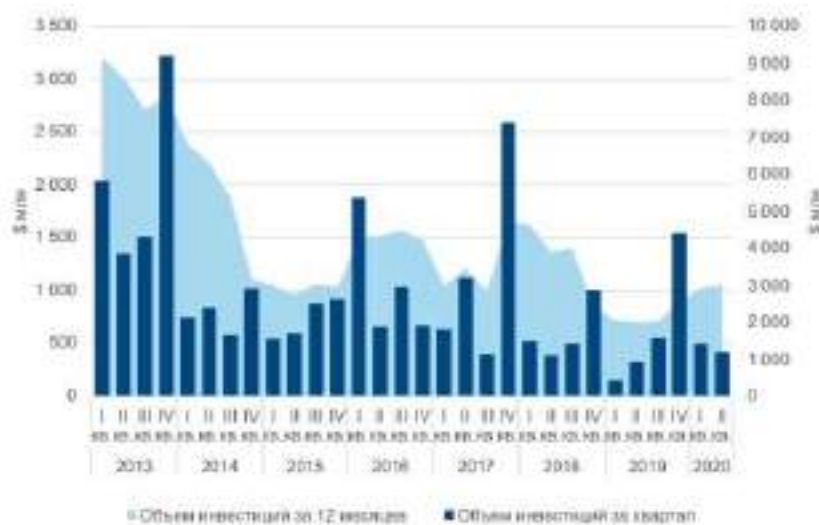
	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 Общий объем инвестиций, \$ млн	89	471	913,5
 Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12

Источник: Colliers International

##### Основные итоги

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1П 2020 г. составил \$913,5 млн, что более чем в 2 раза выше показателя аналогичного периода 2019 г. Средний объем инвестиций в первой половине года за последние 5 лет (2015–2019 гг.) выше показателей текущего года на 32,6%, что говорит о небольшом снижении активности, выраженной в закрытых сделках. Наибольшее внимание инвесторов за I полугодие привлекла офисная (39%) и складская (23%) недвижимость. Во II квартале 2020 г. было аккумулировано \$418,6 млн, что выше результатов II квартала 2019 г. на 30%.

Рисунок 15 Динамика объема инвестиций

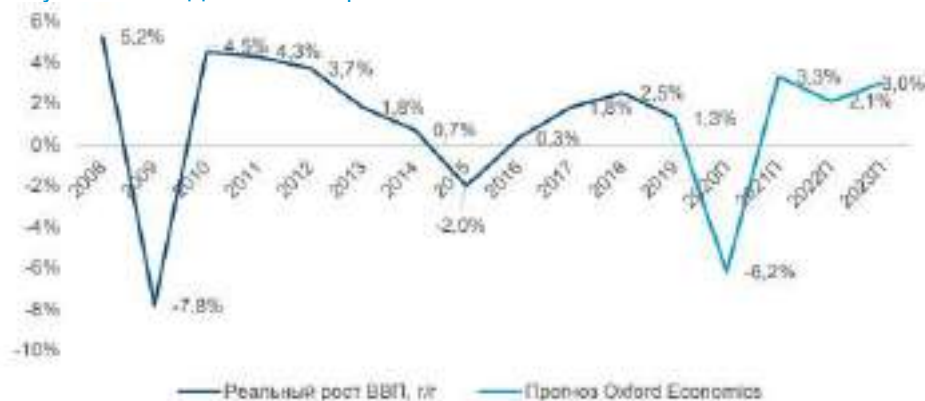


Источник: Colliers International

## Макроэкономика

Российская экономика перешагнула через острый этап ограничительных мер, связанных с пандемией коронавируса. По данным Oxford Economics, пик рецессии пришелся на II квартал 2020 г. за счет сокращения инвестиций в основной капитал, потребительских расходов и промышленного производства. ВВП в денежном выражении в рублях за первое полугодие сократился на 4% относительно аналогичного периода 2019 г. По прогнозам Oxford Economics, реальный ВВП по итогам года сократится на 6,2%. В 2021 г. экономика продемонстрирует восстановительный рост на 3,5%, в 2022-2023 гг. ежегодный прирост ВВП будет в диапазоне 2-3%, что обеспечит выход ВВП на допандемический уровень к 2023 г. Центральный банк продолжил политику сокращения ключевой ставки для стимулирования кредитной деятельности. 19 июня ЦБ установил ключевую ставку на уровне 4,5%, что снизит стоимость банковского кредитования для бизнеса. Инфляция во II квартале опустилась ниже таргета в 4% (в конце июня она составила 3,2% к уровню аналогичного периода предыдущего года), но сокращение ключевой ставки способно ускорить ее темпы до уровня 4,5% до конца года. Снижение ключевой ставки также вызвало уменьшение бескупонной доходности ОФЗ (до 6,05% 30 июня), что увеличило привлекательность инвестиций в коммерческую недвижимость, обладающую более высокой доходностью. Стоимость фьючерса на баррель нефти марки Brent возросла до уровня \$41,63 по состоянию на 30 июня, что на 47% выше его стоимости на 28 марта (\$28,25). Положительная динамика цен на нефть с последней декады апреля помогла рублю укрепиться относительно доллара на уровне 69,95 (30 июня) против уровня 28 марта (77,73).

Рисунок 16 Динамика и прогноз ВВП



Источник: Росстат, Oxford Economics



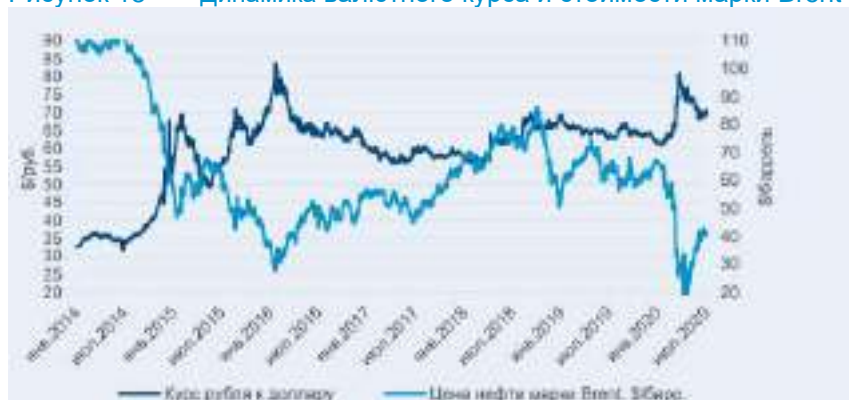
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 17 Динамика инфляции и ключевой ставки



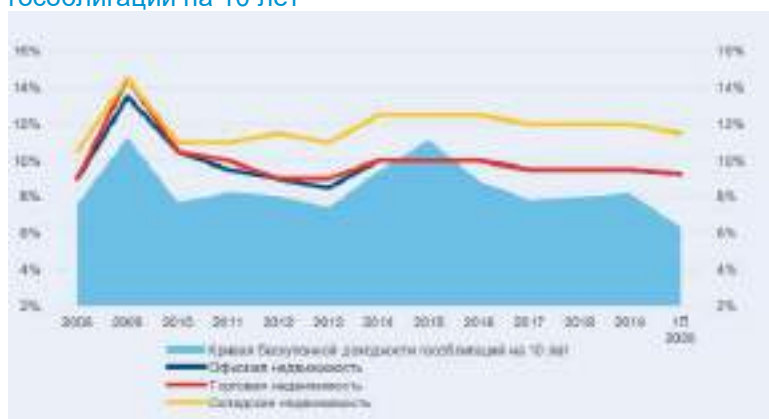
Источник: ЦБ РФ, Oxford Economics

Рисунок 18 Динамика валютного курса и стоимости марки Brent



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 19 Ставки капитализации и кривая бескупонной доходности гособлигаций на 10 лет



Источник: Colliers International, ЦБ РФ

### Распределение инвестиций

Российские инвесторы обеспечили 85% от общего инвестиционного объема, в то время как доля иностранных инвесторов - 15% или \$137 млн. Российские игроки хеджируют риски за счет инвестиций в качественную коммерческую недвижимость,

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

которая дает стабильный арендный поток. Росту иностранных инвестиций препятствуют валютные и политические риски. Большая часть инвестиций была совершена компаниями, обладающими активами в России и расширяющими портфель. Традиционно, в кризисные периоды инвестиционная активность снова возвращается в столичные города. Московский регион аккумулировал 85% инвестиционной активности. Санкт-Петербург стал вторым по объему сделок (13%). На сделки с коммерческой недвижимостью в регионах пришлось не более 2% от общего объема. Несмотря на пандемию и экономическую турбулентность общее количество сделок увеличилось почти на 30% относительно первого полугодия 2019 г. Наибольшее количество сделок (44%) было заключено с активами стоимостью до \$20 млн. Более крупные сделки распределились равномерно. Отмечается рост количества крупных сделок (\$51-100 млн) относительно уровня аналогичного периода предыдущего года более, чем в 2 раза (8 сделок в П1 2020 против 3 сделок в П1 2019 г.) Наиболее крупные сделки были заключены в офисном и складском сегменте в Москве и Санкт-Петербурге. Компания «АльфаСтрахование» купила здание в офисном комплексе «Парк Легенд» площадью 35 000 м<sup>2</sup>. Оператор гостиничного бизнеса «ГК «Жемчужина» инвестировала в покупку гостиницы «Пекин» (26 000 м<sup>2</sup>) на Большой Садовой улице. Одной из крупнейших сделок в Москве стала продажа бывшего здания «Минпромторга» (42 300 м<sup>2</sup>) структурам «Росатома». Крупнейшей сделкой в Санкт-Петербурге стала продажа складского комплекса класса А (101 700 м<sup>2</sup>) компании «Профессиональные Логистические Технологии». Наиболее пострадавшими от последствий пандемии стали секторы торговой и гостиничной недвижимости, которые были вынуждены практически полностью приостановить деятельность до снятия режима самоограничений. Интерес для инвесторов на данном этапе представляют в первую очередь высококачественные объекты торговой недвижимости с хорошим пулом арендаторов в Москве и Санкт-Петербурге, которые после снятия ограничений продемонстрируют динамичное восстановление. Инвестиции в гостиницы на данный момент зависят от спроса на туристические услуги в России.

Таблица 10 Ключевые сделки I полугодия 2020 г.

Город	Сегмент недвижимости	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Офисный	Парк Легенд	ГК ТЭН	АльфаСтрахование
Москва	Офисный	Здание «Минпромторг»	ДМ РФ	Атомнефтепром
Москва	Гостиничный	Гостиница «Пекин»	Галс-Development	ГК «Жемчужина»
Санкт-Петербург	Складской	Доклазк «Троицкий»	Splinter Capital Limited, Ashmore Group Plc, Carpi	ПЛТ
Москва	Торговый	ТЦ «Город Колево» (доля 50%)	ГК ТЭН	Газпромбанк
Москва	МФК	МФК «Новосиль Пассаж» (доля 25%)	Yuhnet Investments Limited	ВСОБ
Москва	Офисный	БЦ «Таур»	ГК Арма	Алроса

Источник: Colliers International



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 20 Распределение инвестиций по сегментам



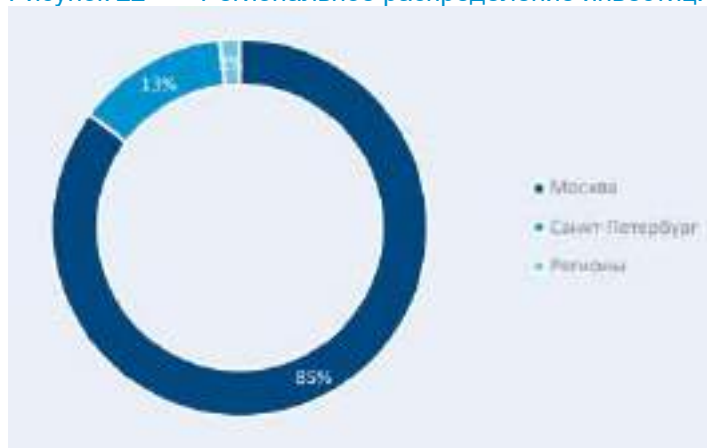
Источник: Colliers International

Рисунок 21 Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



Источник: Colliers International

Рисунок 22 Региональное распределение инвестиций



Источник: Colliers International

### Тенденции и прогнозы

Дальнейший рост инвестиций будет зависеть от восстановления российской экономики, потребительского спроса и стабилизации курса рубля. В течение года ожидается высокий интерес инвесторов к объектам коммерческой недвижимости в связи с наличием большого объема рублевой ликвидности. Инвесторы продолжают переговоры по начатым сделкам, а собственники коммерческой недвижимости демонстрируют договороспособность. Наибольший интерес инвесторов

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

традиционно привлекает высококачественная офисная недвижимость, поскольку она демонстрирует устойчивость с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. Складские активы с арендаторами из секторов, которые имели возможность наращивать свою операционную деятельность в текущем сложном периоде (продукты питания, аптеки, курьерская доставка, онлайн-ритейлеры и т.д.), также являются привлекательными объектами с точки зрения инвестиций. Вакансия на складском рынке останется низкой в течение года (3 – 3,5%), а ставки зафиксируются на комфортном для собственников уровне. Несмотря на кризисные явления и возможные разрывы в арендном потоке, на рынке отсутствует большое количество дистресс активов (прежде всего в сегменте ритейла и гостиниц). Инвесторы стремятся пополнить портфель высококачественными объектами, которые служат хорошей страховкой средств во время кризиса. Мы не ожидаем значимых изменений с точки зрения ценообразования предлагаемых активов – текущий кризис показал, что это временная просадка, которая сказалась на всех одинаково – и на арендодателе, и на арендаторе, и на инвесторе. Ожидается, что объем инвестиций в 2020 г. составит \$2,0 – 2,5 млрд.

#### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является недвижимое имущество торгового назначения с офисными помещениями, расположенное в Западном административном округе Москвы. Таким образом, Оценщиком проводится анализ рынка качественной торговой недвижимости Москвы.

#### 4.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

### ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	7 041 000	7 240 000	7 645 000
 Новое предложение за период, м <sup>2</sup>	98 500	105 000	284 200
 Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%

#### Предложение

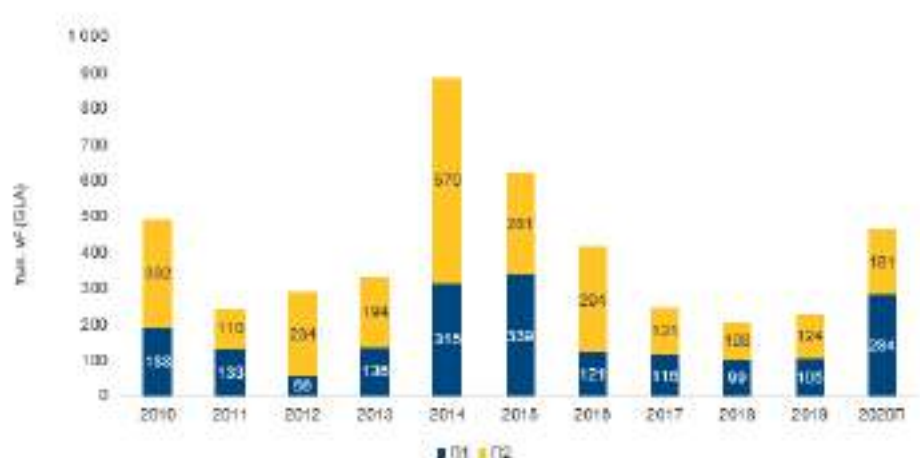
За последние три месяца 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Столица» (GLA 8,5 тыс. м<sup>2</sup>), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. м<sup>2</sup>) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. м<sup>2</sup>). Всего по

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

итогах I полугодия 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. м<sup>2</sup>. Это самый высокий показатель ввода в I полугодии за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии, составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.

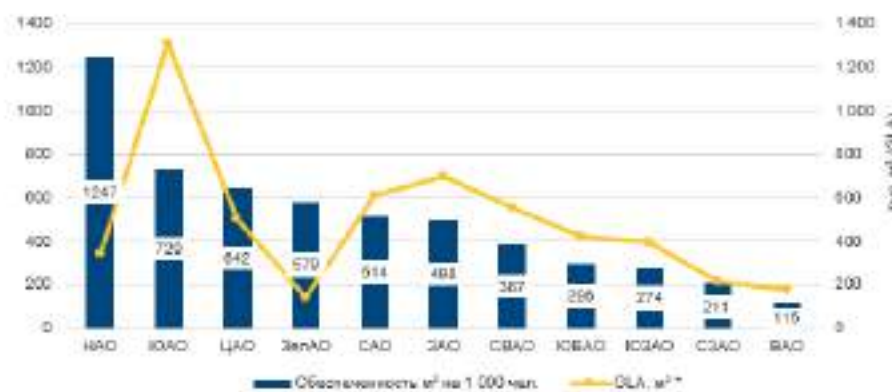
По результатам первого полугодия общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. м<sup>2</sup> — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 м<sup>2</sup> торговых площадей.

**Рисунок 23** Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по полугодиям, 2010–2020 гг.



Источник: Colliers International

**Рисунок 24** Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы



\*Действующие профессиональные торговые объекты

Источник: Colliers International

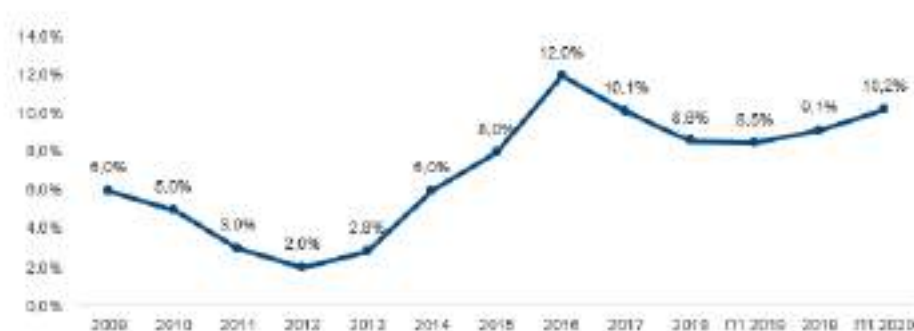
- Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 м<sup>2</sup> на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 м<sup>2</sup> на 1 000 человек).

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Наибольший прирост обеспеченности за I полугодие 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах.

- С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%).
- На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в I полугодии 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возрос до 10,2%.

**Рисунок 25** Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы



Источник: Colliers International

Ряд торговых центров, ранее планировавшихся к открытию в I полугодии 2020 г., в частности ТРЦ «Щелковский» (GLA 70,0 тыс. м<sup>2</sup>), ТРЦ «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. м<sup>2</sup>) и торговая часть 2-й очереди «Смоленский Пассаж» (GLA 14,8 тыс. м<sup>2</sup>), перенесли свое открытие на конец 2020 г. Также на III квартал 2020 г. было сдвинуто открытие торговых центров компании ADG Group (суммарная площадь GLA 38,7 тыс. м<sup>2</sup>). Таким образом, на данный момент годовой объем ввода планируется на уровне 464,8 тыс. м<sup>2</sup>. Однако с учетом имеющихся рисков задержки проектов, перенесенных на более поздний срок, фактический ввод может оказаться ниже заявленного на текущий момент.

Таблица 11 Ключевые торговые центры, анонсированные к открытию в 2020 г. в Москве и городах-спутниках

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, М²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Остров Мечты	190 000	Москва	Регионы ГК	I
Kvartal West	66 000	Москва	Ташир	II
The Outlet Moscow	19 676	Москва	Hines	II
Столица	8 500	Московский	Столица менеджмент	II
Vnukovo Premium Outlet	12 000	Москва	Румянцево	III
Сказка	18 606	Москва	ТПУ Рассказовка / СМС	III
Эльбрус	4 573	Москва	ADG Group	III
Рассвет	6 535	Москва	ADG Group	III
Нева	6 852	Москва	ADG Group	III
Марс	6 338	Москва	ADG Group	III
Будапешт	9 911	Москва	ADG Group	III
Высота	6 000	Москва	ADG Group	III
Кварц	8 500	Подольск	АЛЬКОР	IV
Смоленский Пассаж (2 очередь)	14 800	Москва	Сафлар	IV
Щелковский	70 000	Москва	Киевская площадь	IV
Гравитация	18 500	Москва	Сентерра-констракшн	IV
<b>Итого</b>	<b>464 794</b>			

Источник: Colliers International

### Спрос

В первые шесть месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca, Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ».

Большинство ритейлеров со II квартала предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей. Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «Андерсон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.

В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины. В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими. К примеру, розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». Помимо DNS, компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговой сети «Пятерочка».

Таблица 12 Ключевые сотрудничества в I пол. 2020 г.

НАЗВАНИЕ	Локация	ПРОФИЛЬ
X5 Retail Group / DNS	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
X5 Retail Group / М.Видео — Эльдорадо	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
ВкусВилл / Рецептор / Лепим и варим / Oisii и др.	Магазины ВкусВилл	Продукты / Общественное питание
X5 Retail Group / Андерсон / Рестораны сети Novikov Group	Магазины Перекресток	Продукты / Общественное питание
Лента / Шоколадница	Магазины Лента	Продукты / Общественное питание
Lamoda / ВкусВилл	Интернет-магазин	Маркетплейс / Продукты

Источник: Colliers International

### Ограничительные меры

В России эпицентром вспышки стала Москва — основная точка притяжения турпотока и пассажиропотока, что позволило вирусу быстрее распространяться через основные транспортные узлы. Так, по данным Росавиации, московские аэропорты — Шереметьево, Домодедово, Внуково — в 2019 г. обслужили 101,69 млн пассажиров, что на 5,7% больше, чем годом ранее.

В целом с 28 марта в регионах России, в том числе и в Московском регионе, ввелись ограничительные меры из-за ситуации с коронавирусом. Закрылись все кафе, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, в некоторых регионах прекратил работу общественный транспорт и запрещено было посещать религиозные учреждения. С 30 марта по 12 мая были объявлены нерабочими. Повсеместно закрылись торговые точки, кроме магазинов с товарами первой необходимости и системообразующих предприятий.



Таблица 13 Хронология введения и снятия ограничительных мер в Москве и Московской области

	Москва	Московская область
10.мар	Запрет массовых мероприятий	
16.мар		Запрет массовых мероприятий
23.мар	Расширение списка системообразующих компаний (с 200 до 900 компаний)	
26.мар		Закрытие доступа в заведения
28.мар	Закрытие ресторанов, магазинов, сферы услуг, торговых центров (кроме магазинов товаров первой необходимости и аптек)	
30.мар	Начало российских выходных (джемвайкинг), полное закрытие границ	
13.апр	Прекращение деятельности большинства организаций	
16.апр	Введение пропускного режима	
12.май	Конец российских выходных, введение масочного режима	
23.май		Снятие пропускного режима
01.июн	Открытие торговых центров (без развлекательной части) и предприятий розничной торговли (до 400 кв.м)	Открытие негосударственных магазинов (до 400 кв.м)
03.июн		Открытие салонов красоты, спа-услуг
08.июн	Частично разрешен въезд и выезд на страны	
09.июн	Снятие пропускного режима, открытие салонов красоты	
12.июн		Открытие ресторанов и кафе (бара)
16.июн	Открытие ресторанов и кафе (бара)	
23.июн	Открытие полностью ресторанов и кафе, фитнес-клубов	
26.июн		Открытие торговых центров (без развлекательной части)
13.июл	Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа	
16.июл		Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа
21.авг	Открытие концертных залов, театров (на более 500 посадочных мест и с уровнем заполнения зрительного зала не более чем на 80%)	

Источник: Colliers International

### Ставки аренды

По итогам 1 квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м<sup>2</sup> /год. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов. Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./м<sup>2</sup> /год, для якорных арендаторов – 1 500 – 3 000 руб./м<sup>2</sup> /год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 14 Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м <sup>2</sup> )	4 500–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м <sup>2</sup> )	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (< 1 500 м <sup>2</sup> )	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря > 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–16 000	6–12
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

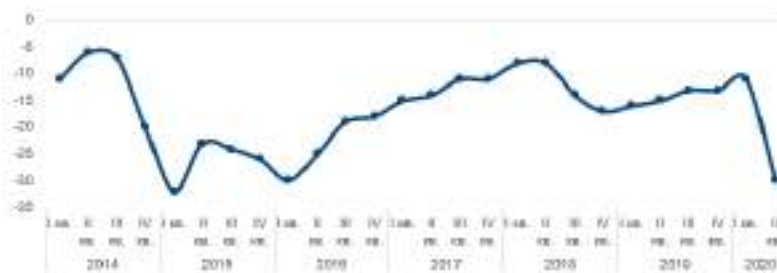
Активация M  
Инициация M

Источник: Knight Frank Research, 2020

### Макроэкономика

Падение товарооборота, реальных располагаемых доходов и рост потребительских цен сказались на рынке. По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в мае 2020 г. упал на 19,2% в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, снижение показателя за пять месяцев текущего года составило 6,1% в годовом выражении, а рост потребительских цен составил 2,7% в годовом выражении. По данным Минэкономразвития РФ, реальные располагаемые доходы россиян в первые три месяца 2020 г. снизились на 0,2% в годовом выражении.

Рисунок 26 Индекс потребительской уверенности, в % к предыдущему кварталу



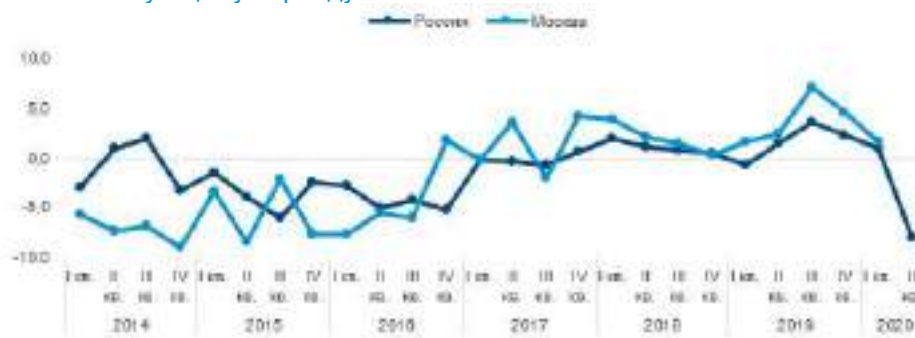
Источник: Colliers International



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II квартале 2020 г. по сравнению с I кварталом 2020 г. снизился на 19 процентных пунктов и составил -30%. За период с I квартала 2014 г. самое низкое значение индекса (-32%) было отмечено в I квартале 2015 г. Значение индекса, равное -30%, зарегистрировано в I квартале 2016 г. и во II квартале 2020 г.

**Рисунок 27** Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду



Источник: Colliers International

Реальные располагаемые денежные доходы в России (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2020 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, снизились на 8,0%, в I полугодии 2020 г., по сравнению с I полугодием 2019 г., снизились на 3,7%.

### Прогноз

- По нашим прогнозам, во II полугодии 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. м<sup>2</sup> качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь).
- Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10–15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25–30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке.
- Мы ожидаем, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время.
- Ослабление ограничений в середине II квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics.

Диапазоны возмещаемых операционных расходов в торговых центрах Москвы приведены в таблице далее.

**Таблица 15** Средние значения операционных расходов в торговых центрах Москвы, без учета НДС

Наименование показателя	Значение	Источник
Операционные расходы:		
- торговая галерея, руб./кв. м в год	6 000 – 10 000	Knight Frank, обзор рынка по итогам I кв. 2020 г.
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год	1 500 – 3 000	
Средние значения операционных расходов, руб./кв. м в зависимости от типа торгового центра	5 876 – 9 340	Сборник рыночных корректировок СПК-2020 под ред. Е.Е. Яскевича
Операционные расходы:		
- торговая галерея, руб./кв. м в год	5 000 – 10 000	Аналитическое исследование Colliers International в 2018 г.
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год	1 500 – 2 000	

Источник: открытые источники

### Классификация торговых комплексов<sup>1</sup>

Формат торгового комплекса определяется его зоной охвата, которая зависит от его размера. Основываясь на классификации Международного Совета Торговых Центров, а также классификации Urban Land Institute была разработана классификация торговых комплексов, адаптированная к российскому рынку торговой недвижимости. На основе данной классификации, торговые комплексы подразделяются на следующие основные форматы:

- Районный (Neighborhood);
- Окружной (Community);
- Региональный (Regional);
- Суперрегиональный (Super Regional).

<sup>1</sup> Обзор подготовлен на основе данных сайтов: <https://cre.ru>, <http://www.shopandmall.ru>

Таблица 16 Основные типы торговых комплексов

Тип торгового комплекса	Концепция	Площадь, тыс. кв. м	Типичные якоря		Доля якорей в площади ТК, %	Обслуживаемое население, тыс. чел.	Зона притяжения, км
			Количество	Тип			
Районный	Товары повседневного спроса (ТПС)	до 10	от 1	Супермаркет	10-40	10-100	5
Окружной	Товары смешанного ассортимента (промтовары), ТПС	10-30	от 2	Супермаркет или гипермаркет, крупный магазин одежды и обуви, магазин бытовой техники, кинотеатр	10-30	100-650	5-10
Региональный	Основная группа товаров: товары моды	30-50	от 2	Гипермаркет, один или несколько крупных магазинов одежды и обуви, кинотеатр	15-40	650-1000	8-24
Супер-региональный	Аналогично региональному ТК, но шире ассортимент	более 50	от 3	Гипермаркет, несколько крупных магазинов одежды и обуви (возможно в формате «универмаг»), спортивный магазин, развлекательный центр, кинотеатр и др.	25-50	более 1000	8-40

Торговые комплексы подразделяются на различные подтипы в зависимости от концепции:

Таблица 17 Классификация торговых центров по концепции

Тип ТЦ	Встречаемые названия	Основные арендаторы	Сопутствующие арендаторы	Расположение
Фестиваль-центр	Festival Centre	Предприятия развлечений и общепита	Магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные	В культурно-исторических местах города, на центральной площади
Торгово-общественный центр	-	Детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница, универмаг	Магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров	В центре города либо в наиболее посещаемых местах города
Торговый центр моды	Fashion Centre	Магазины одежды и обуви известных брендов	Магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков	В центре города, часто занимают первые этажи в торгово-офисных центрах
Торговый центр Стиль жизни	Lifestyle	На горнолыжном курорте – сноуборды и прочая экипировка, в детских парках - игрушки	Предприятия общепита, рассчитанные на целевую аудиторию ТЦ	В местах проведения досуга, отдыха
Аутлет-центр	Outlet Centre, товары для дома (Home improvement)	Бытовая техника и электроника, строительные и отделочные материалы, садовый инвентарь и техника	Предприятия услуг	В спальных и удаленных районах города.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Тип ТЦ	Встречаемые названия	Основные арендаторы	Сопутствующие арендаторы	Расположение
Пауэр Центр	Power Centre	Четыре и более специализированных оператора розничной торговли	Магазины одежды и обуви	В спальнях районах и на окраинах города рядом с автомагистралями
Стрип-центр	Strip Centre	Не имеет якорей и единого управления, у каждого магазина отдельный вход	Магазины продуктов питания, галантереи и хозяйственные магазины, предприятия услуг и т.п.	Около выходов из метро, в местах интенсивных пешеходных потоков
Специализированный торговый центр	Specialty Shopping Centre	Крупный магазин аудио-, видео- и бытовой техники, товаров для дома, мебели, и т.п.	Сувениры, аксессуары	Недалеко от основных автомагистралей
Дискаунт-центр	Off-price Centre	Магазины-дискаунтеры продуктов питания, одежды и обуви, хозяйственных товаров, бытовой техники и т.д.	Сувениры, аксессуары, предприятия услуг	Недалеко от основных автомагистралей
Торгово-развлекательный центр	Retail-entertainment Centre	Магазины одежды и обуви, развлекательный центр и рестораны.	Сувениры, аксессуары, парфюмерия	Недалеко от основных автомагистралей, в центре города
Ритейл-Парк	Retail Park	Каждый арендатор (одежда, спорттовары, мебель) имеет отдельный вход, но используют общую парковочную зону.	-	Недалеко от основных автомагистралей

Источник: Colliers International

Стоит отметить, что не только размер здания торгового комплекса определяет его формат. Формат торгового объекта определяется комплексом таких характеристик, как размер, состав арендаторов и категории продаваемых ими товаров.

### Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации для офисной недвижимости Москвы на основе аналитических данных различных компаний представлен в таблице ниже.

Таблица 18 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

Наименование	Коэффициент капитализации	Коэффициент капитализации (среднее значение диапазона)	Источник информации
Colliers International	9-9,5%	9,25%	<a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020</a>
JLL	8,5%-10,0%	9,25%	<a href="https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/ru/ru/investment-infographic-rus-q1-2020.pdf">https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/ru/ru/investment-infographic-rus-q1-2020.pdf</a>
Knight Frank	9,5%-10,5%	10,0%	<a href="https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.pdf">https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.pdf</a>
CBRE	9,5%	9,5%	<a href="http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%202020%20investment%20market_rus.pdf?e=1591199035&amp;h=123709ef25ec653ec39e0e8238580733">http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%202020%20investment%20market_rus.pdf?e=1591199035&amp;h=123709ef25ec653ec39e0e8238580733</a>
<b>Диапазон / Среднее значение</b>	<b>8,5%-10,55%</b>	<b>9,5%</b>	

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

По данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича, 2020 – среднее значение скидки на торг при продаже торговых объектов составляет 8%, по данным Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018 – 10,8%, по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, AVN Group, 2019 – 10,35%.

### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 79. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Назначение объекта	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	4-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Крылатское	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	5-8 (1,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 183

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков из активном рынке в. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13,3%	10,2%	16,3%
2	Краснодар	11,6%	9,0%	14,5%
3	Москва	10,8%	8,6%	14,9%
4	Уфа	10,7%	8,1%	13,3%
5	Красноярск	13,3%	9,8%	16,7%
6	Екатеринбург	12,5%	9,0%	16,0%
7	Ставрополь	12,9%	9,1%	16,7%
8	Новосибирск	13,3%	9,4%	17,1%
9	Тюль	12,7%	8,7%	16,6%
10	Санкт-Петербург	19,5%	15,3%	23,7%
11	Саратов	13,3%	9,8%	16,7%
12	Хабаровск	11,7%	8,1%	15,2%
13	Иркутск	12,4%	8,7%	16,0%
14	Челябинск	11,8%	8,5%	15,0%
15	Самара	11,8%	8,6%	14,9%
16	Московская область	11,0%	7,9%	14,1%

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,35	5,23	16,50
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,51	4,26	15,05

Величина скидки на торг при аренде торговых помещений по данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича, 2020 – 5,0%, по



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

данным Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018 – 9,2% (коллективное мнение экспертов-оценщиков), по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, ABN Group, 2019 – 10,51%.

### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ в марте 2020 г., %

Населенный пункт	Жилые		Торговая		Офисная		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-1 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,8	7,1	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

### 1. Скидка на торг (уторгование)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,35	5,23	16,50
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,51	4,26	15,05

#### 4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Рынок коммерческих объектов является исключительно закрытым, суммы сделок не афишируются. В данных обстоятельствах допустимо использование цен предложений.

Оценщик проанализировал цены предложений по продаже торговых помещений, расположенных между ТТК и МКАД, находящихся на стадии строительства, объектов незавершенного строительства, а также готовых к эксплуатации, но не эксплуатируемых объектов торговой недвижимости. При этом рассматривались торговые объекты площадью 5-60 тыс. кв.м. Выборка объектов представлена в таблице ниже.

Таблица 19 Информация о ценах предложений торговых объектов, находящихся на стадии строительства, объектов незавершенного строительства, а также готовых к эксплуатации, но не эксплуатируемых объектов торговой недвижимости

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Административный округ	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Район	ЗАО	СВАО	СЗАО	ЮЗАО	СЗАО
Адрес	Раменки	Лианозово	Хорошево-Мневники	Черемушки	Покровское-Стрешнево
Метро	ул. Мосфильмовская, д. 70	Псковская ул., 17А	Шелепихинская наб., 34к2	Нахимовский просп., 31К4	Летная ул., вл. 98
Фото	Ломоносовский проспект	Алтуфьево	Шелепиха	Профсоюзная	Тушинская
Передаваемые права на здание					
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Краткое описание	Отсутствуют	Долгосрочная аренда	Отсутствуют	Отсутствуют	н/д
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	Дата оценки - 27 июля 2020 г.	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020
Общая площадь здания, кв.м	30 117	60 000	5 400,0	6 400,0	23 000
Общая площадь земельного участка, кв.м	н/д	21 000	н/д	н/д	н/д
Техническое состояние здания	объект незавершенного строительства, состояние удовлетворительное и неудовлетворительное	объект незавершенного строительства, состояние удовлетворительное и неудовлетворительное	Встроенное коммерческое помещение на стадии строительства. Срок сдачи 2020 год, объект нового строительства	Встроенное коммерческое помещение на стадии строительства. Срок сдачи 2020 год, объект нового строительства	ТЦ "Галактика". Здание построено и не эксплуатируется
Состояние отделки	отсутствует	отсутствует	под чистовую отделку	под чистовую отделку	выполнена чистовая отделка
Парковка	Организованный паркинг (подземный)	н/д	н/д	Организованный паркинг	Организованный паркинг (подземный и наземный)
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234596928/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234596928/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206808735/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206808735/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204471174/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204471174/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236583004/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236583004/</a>
<b>Цена предложения, рублей с НДС</b>		<b>749 000 000</b>	<b>395 521 054</b>	<b>1 150 000 000</b>	<b>1 000 000 000</b>
<b>Цена предложения, рублей за кв.м общей площади с НДС</b>		<b>12 483</b>	<b>73 245</b>	<b>179 688</b>	<b>43 478</b>

Как видно из представленной выше таблицы, предложения объектов незавершенного строительства представлены двумя помещениями, находящимися на стадии строительства, которые не сопоставимы с Объектом оценки по причине того, что Объект оценки является недостроенным объектом, который не эксплуатируется более 10 лет. В то время как аналоги 2 и 3 являются объектами нового строительства, построенными по современному проекту с соблюдением требований рынка торговой недвижимости. Аналог 4 является построенным зданием, которое не





эксплуатируется. В помещениях выполнена чистовая отделка и объект готов к эксплуатации, что также не сопоставимо с Объектом оценки. Аналог 1 расположен в менее престижном районе Москвы, а также может быть использован под складское назначение, что не сопоставимо с Объектом оценки.

Следует отметить, что крупные торговые объекты, площади которых не сданы в аренду, не пользуются спросом у потенциальных покупателей, поскольку не генерируют денежный поток (в соответствии с данными экспертов рынка коммерческой недвижимости, данные об экспертах приведены в разделе 1.6 настоящего Отчета). Цена предложения аналога 4 может быть существенно снижена в процессе переговоров, т.к. потребуются разработка концепции и заполнение объекта арендаторами. Таким образом, поправка на торг при реализации Аналога 4 может быть существенно выше среднерыночной.

Оценщиком также были рассмотрены предложения по продаже земельных участков, а также инвестиционных проектов по строительству и реконструкции торговых комплексов.

В качестве сопоставимых объектов рассматривались объекты торговой недвижимости площадью более 5 000 кв.м, расположенные между ТТК и МКАД.

Предложения по продаже земельных участков, а также инвестиционных проектов по строительству и реконструкции торговых комплексов представлены в таблице ниже.

Таблица 20 Информация о ценах предложений земельных участков, а также инвестиционных проектов по строительству и реконструкции торговых комплексов

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Административный округ	г. Москва ЗАО	г. Москва ЮАО	г. Москва САО	г. Москва САО	г. Москва ЗАО	г. Москва САО	г. Москва ЮВАО	г. Москва ЗАО
Район	Раменки	Мокворечье-Сабурово	1-я линия ТТК	Западное Дегунино	Тропарево-Никулино	Войковский	Лефортово	Дорогомилово
Адрес	ул. Мосфильмовская, д. 70	ул. Борисовские Пруды, 1А	н/д	ул. Бусиновская Горка, 2С3	Озерная ул., 35С3	Выборгская ул., 18 с2	Госпитальная, 6	Резервный проезд
Метро	Ломоносовский проспект	Борисовская	Динамо	Речной вокзал	Озерная	Водный стадион	Бауманская	Студенческая
Фото								
Передаваемые права на здание	собственность	н/д	собственность	собственность	н/д	н/д	н/д	н/д
Передаваемые права на земельный участок	Отсутствуют	долгосрочная аренды	долгосрочная аренды	н/д	долгосрочная аренды	долгосрочная аренды	долгосрочная аренды	н/д
Краткое описание	помещения торгового назначения	земельный участок для размещения объектов торговли	Инвестиционный проект строительства МФК	Проект реконструкции торгового комплекса	Инвестиционный проект строительства административного здания	Земельный участок под строительство торгового комплекса, получен ГПЗУ	Земельный участок под строительство нежилого здания	Инвестиционный проект строительства административного здания
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип цены		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	Дата оценки - 27 июля 2020 г.	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020
Общая площадь здания	30 117	н/д	30733	7776	3 500	27 000	12 000	2 050
Общая площадь земельного участка	н/д	6 040	6 100	н/д	1 281	7 157	2 000	661
Техническое состояние здания	объект незавершенного строительства, состояние удовлетворительное и неудовлетворительное	земельный участок для размещения объектов торговли	Инвестиционный проект строительства МФК, получено разрешение на строительство	Проект реконструкции торгового комплекса. Реконструкция не начата	Инвестиционный проект строительства административного здания, строительство здания не начато	Земельный участок под строительство торгового комплекса, получен ГПЗУ	Земельный участок под строительство нежилого здания. Получен ГПЗУ	Инвестиционный проект строительства административного здания, строительство здания не начато
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224136943/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224136943/</a>	<a href="https://retail.realtor.ru/investment/30017/">https://retail.realtor.ru/investment/30017/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224136923/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224136923/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228939930/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228939930/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228940197/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228940197/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/">https://www.cian.ru/sale/commercial/236240662/</a>
Цена предложения, рублей с НДС		80 000 000	900 000 000	330 000 000	105 000 000	172 000 000	280 000 000	55 000 000
Цена предложения, рублей за кв.м общей площади с НДС			29 284	42 438	30 000	6 370	23 333	26 829
Цена предложения, рублей за кв.м общей площади земельного участка		13 245	147 541		81 967	24 032	140 000	83 207

Как видно из представленной таблицы, предложения инвестиционных проектов строительства торговых и административных зданий находятся в диапазоне 6 370-42 438 руб./кв.м будущих улучшений.

Следует отметить, что Объект оценки может быть сопоставим с инвестиционными проектами строительства торговых комплексов по причине того, что возобновление строительства объекта, который более 10 лет не эксплуатировался, не отапливался и т.п., может быть сопряжено с объективными сложностями, такими как получение разрешительной документации, проведение технического обследования состояния несущих конструкций, строительство в стесненных условиях и пр., что окажет негативное влияние на текущую стоимость проекта. Кроме того, возобновление строительства



объекта, который долгое время не эксплуатировался, сопровождается значительными рисками, которые могут быть сопоставимы с рисками нового строительства.

При этом следует также отметить, что цены предложений инвестпроектов могут быть существенно скорректированы на торг, поскольку в процессе переговоров и сделки делается детальный инвестиционный анализ.

Оценщик также проанализировал данные о ценах предложения торговых помещений в районе расположения Объекта. Предложения по продаже торговых объектов сопоставимой площади с Объектом оценки отсутствуют. В таблице ниже приведены предложения по продаже торговых помещений площадью более 500 м.

Таблица 21 Информация о ценах предложений торговых помещений площадью более 500 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Район	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки	Раменки
Адрес	ул. Мосфильмовская, д. 70	Мичуринский просп., 9к5	Мосфильмовская ул., 53	Мичуринский просп., 31 к 7	ул. Мосфильмовская, д. 70 (кадастровый номер 77:07:0006004:13522)
Метро	Ломоносовский проспект	Раменки, Университет	Ломоносовский проспект	Раменки	Ломоносовский проспект
Фото					
Передаваемые права на помещение	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Краткое описание	помещения торгового назначения	помещения торгового назначения	помещения торгового назначения	помещения торгового назначения	помещения торгового назначения
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип цены		предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	Дата оценки - 27 июля 2020 г.	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020	предложение - июль 2020
Общая площадь помещения	30 117	1 414	692,1	1 596,0	2 209,0
Техническое состояние здания	объект незавершенного строительства, состояние удовлетворительное и неудовлетворительное	торговые помещения, сданы в аренду	коммерческое помещение в ЖК "Мичуринский", дом сдан	помещение на 1 этаже БЦ "Мичуринский 31" с действующим арендатором "Перекресток"	помещение без отделки, коммуникации не подведены
Состояние отделки	отсутствует	удовлетворительное	без отделки	хорошее	без отделки
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229166565/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229166565/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198696170/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198696170/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/230555230/">https://www.cian.ru/sale/commercial/230555230/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235038203/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235038203/</a>
<b>Цена предложения, рублей с НДС</b>		<b>260 000 000</b>	<b>110 736 000</b>	<b>449 000 000</b>	<b>140 834 000</b>
<b>Цена предложения, рублей за кв.м общей площади с НДС</b>		<b>183 876</b>	<b>160 000</b>	<b>281 328</b>	<b>63 755</b>

Как видно из таблицы выше, цены предложений торговых помещений в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне 63 755 – 281 328 руб./кв.м с учетом НДС. Следует отметить, что предлагаемые на продажу объекты торговой недвижимости не сопоставимы с Объектов оценки по площади.

#### 4.5. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I кв. и в целом остались на прежнем уровне.

По итогам I полугодия вакантность в ТЦ столицы составляет 10,2%, что на 1,7% ниже, чем в I квартале 2020 года.

Размер скидки на торг при продаже торгово-офисной недвижимости в Москве составляет от 7 до 17%. При этом размер скидки на торг при продаже неэксплуатируемых объектов и инвестиционных проектов может быть существенно выше.

Коэффициент капитализации для качественных торговых объектов, расположенных в Москве, находится в диапазоне от 8,5% до 10,5%

Предложения объектов незавершенного строительства представлены двумя помещениями, находящимися на стадии строительства, которые не сопоставимы с Объектом оценки по причине того, что Объект оценки является недостроенным объектом, который не эксплуатируется более 10 лет. В то время как аналоги предлагаемые к продаже объекты являются объектами нового строительства, построенными по современному проекту с соблюдением требований рынка торговой недвижимости.

Предложения инвестиционных проектов строительства торговых комплексов находятся в диапазоне 6 370-42 438 руб./кв.м будущих улучшений. Следует отметить, что Объект оценки может быть сопоставим с инвестиционными проектами строительства торговых комплексов по причине того, что возобновление строительства объекта, который более 10 лет не эксплуатировался, не отапливался и т.п., может быть сопряжено с объективными сложностями, такими как получение разрешительной документации, проведение технического обследования состояния несущих конструкций, строительство в стесненных условиях и пр., что окажет негативное влияние на текущую стоимость проекта. Кроме того, возобновление строительства объекта, который долгое время не эксплуатировался, сопряжено со значительными рисками, которые могут быть сопоставимы с рисками нового строительства.

Цены предложений торговых помещений в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне 63 755 – 281 328 руб./кв.м с учетом НДС. Следует отметить, что предлагаемые на продажу объекты торговой недвижимости не сопоставимы с Объектов оценки по площади.

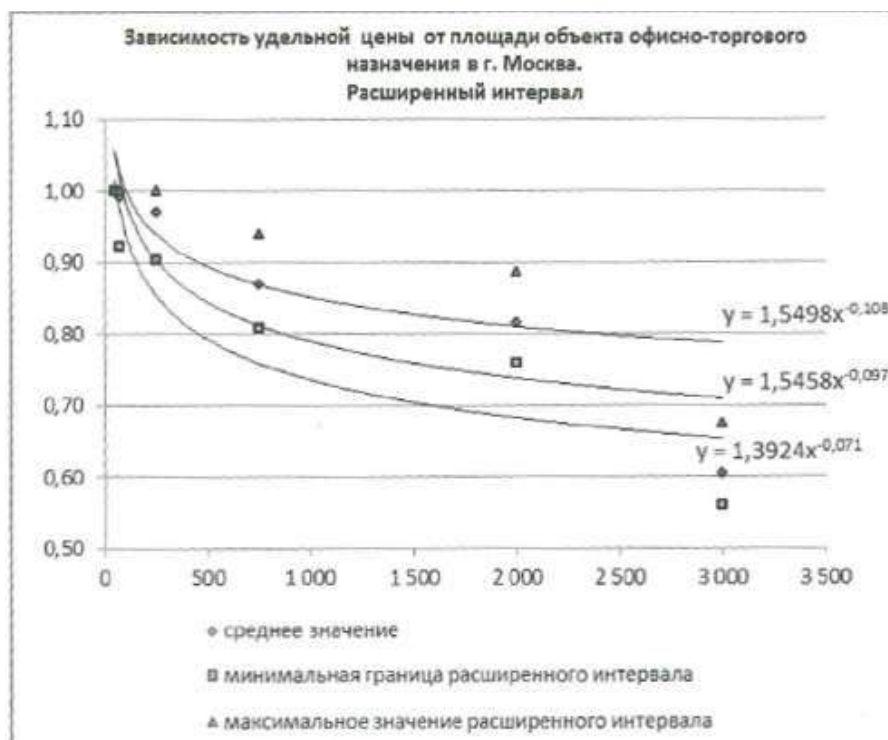
Ставки аренды в торговых комплексах находятся в диапазонах: якорные арендаторы: 3 000-35 000 руб./кв.м в год, торговая галерея – 8 000-120 000 руб./кв.м в год.

Величина скидки на торг при сдаче торговых помещения в аренду составляет 4-15%.

#### 4.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными ценообразующими факторами для объектов коммерческого (торгового) назначения являются:

- местоположение объекта. Расположение в центральной части города, на пересечении крупных городских автомагистралей, в непосредственной близости с остановками общественного транспорта, близость к центрам деловой активности, благоустроенность, развитость инфраструктуры;
- площадь. Для успешного функционирования торгового (торгово-развлекательного) объекта необходима достаточная площадь для размещения на его территории арендаторов полного спектра товаров и услуг. В рамках сравнительного подхода подбирались объекты-аналоги различной площади с соответствующей корректировкой, базирующейся на аналитических данных Справочника Оценщика 2018 под ред. Лейфера Л.А, в случае необходимости.



В рамках доходного подхода ставка аренды определялась исходя из того, что в торговых комплексах арендопригодная площадь разбита на блоки различных площадей в зависимости от типа арендатора.

- техническое состояние здания (здания в хорошем работоспособном состоянии, не требующем проведения капитального ремонта);
- состояние отделки (помещения в состоянии «за выездом арендатора»);
- наличие достаточной парковки (подземная либо наземная).

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

#### 4.7. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В результате анализа не было выявлено других внешних факторов (не упомянутых и не учтенных в настоящем отчете), не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

## 5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета определению подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

«Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Типичное проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1, п. 23):

### **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку**

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида стоимости. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

### **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки**

Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

### **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов**

Согласно ФСО №1 (п. 24), «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, приводится заключение о стоимости.

**Составление отчета об оценке**

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 7 (п. 23), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования объекта недвижимости.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования объекта недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании земельного участка объекта недвижимости, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором объект будет иметь максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- Определение наиболее эффективного использования незастроенного участка (как условно свободного);
- Определение наиболее эффективного использования застроенного участка (с имеющимися объектами капитального строительства / улучшениями).

Понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменно являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

### 6.1. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Оцениваемый Объект является частью существующего здания (встроенное помещение), поэтому анализ земельного участка как условно свободного не представляется возможным.

### 6.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объектов в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На данном этапе АНЭИ земельного участка как застроенного Оценщик принял во внимание следующие обстоятельства<sup>2</sup>:

- Помещение не эксплуатируется.
- По результатам обследования технического состояния несущих конструкций и фасадных систем, проведенным ООО «ЦГИ» было сделано заключение, что в целом техническое состояние конструкций оценивается как работоспособное. При этом имеются конструкции, находящиеся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.
- местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью;
- объект расположен на территории жилого квартала.

Учитывая вышеперечисленное, Оценщик сделал вывод о том, что использование Объекта оценки в качестве торгового помещения с необходимостью проведения работ по завершению строительства с частичной реконструкцией и ввода объекта в эксплуатацию является наиболее эффективным использованием.

### 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа установлено, что наиболее эффективное использование Объекта оценки соответствует его использованию – эксплуатация в качестве торгово-офисного объекта с необходимостью завершения работ, связанных с завершением строительства с частичной реконструкцией и введением его в эксплуатацию, будет финансово оправданным и максимально эффективным.

---

<sup>2</sup> Данные Заказчика, результаты визуального осмотра

## 7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

### 7.1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, соответствия объекта оценки наиболее типичному виду его использования и других факторов.

Рыночная стоимость объекта в первую очередь должна определяться по результатам того подхода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Например, объекты недвижимости, которые служат для получения дохода, продаются по цене равной капитализированной стоимости будущих доходов, в таком случае логично отдать приоритет доходному подходу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке недвижимости.

Рыночную стоимость имеют те объекты недвижимости, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени - **принцип полезности**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей - **принцип спроса и предложения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности - **принцип замещения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта недвижимости за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту недвижимости для предпринимательской деятельности - **принцип ожидания**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату - **принцип изменения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, раздела имущества на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов - **принцип внешнего влияния**.

### Доходный подход

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п. 15).

Доходный подход основан на определении стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения собственностью.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО №7, п. 23).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения являются аналогичное наиболее эффективное использование, сопоставимые условия местоположения и параметры объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1, п. 12).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (ФСО №7, п. 22).

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения,

воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1, п. 18).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на предположении, что участники рынка соотносят стоимость с затратами. В данном случае стоимостью объекта оценки будет являться сумма стоимости земли и стоимости строительства, воспроизводящего или заменяющего объект, за минусом сумм накопленного износа различных видов.

Согласно ФСО №7, п. 24:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость, прибыль предпринимателя и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно

построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

## 7.2. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения разных подходов Оценщик получает несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

## 7.3. ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

*Затратный подход* убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а объекты капитального строительства, размещенные на нем, – новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории. Затратный подход в основном применяется по отношению к тем объектам недвижимости, которые редко выставляются на продажу на открытом рынке, или в том случае, когда отсутствует рыночная информация. Затратный подход основан на предположении о том, что затраты на строительство здания плюс затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитывается восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли.

Применение затратного подхода в данном случае нецелесообразно, поскольку затратный подход не отражает действительных рыночных мотиваций, ожиданий потенциального покупателя и сложившейся конъюнктуры цен на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Кроме того, в распоряжение Оценщика не был предоставлен отчет о технической экспертизе состояния конструкций оцениваемого объекта, то есть Оценщик не может с достаточной степенью точности определить физический износ объекта. Применение затратного подхода, может привести к значительной погрешности в расчетах и исказить итоговый результат оценки. Принимая во внимание все вышесказанное, а также цели данной оценки (определении рыночной стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений по вопросам совершения гражданско-правовых сделок (купля-продажа)),



Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при оценке объекта недвижимости.

*Сравнительный подход* основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

При проведении анализа рынка недвижимости Оценщик не обнаружил данных о фактических сделках и предложениях сопоставимых объектов недвижимости – встроенных помещениях торгового назначения сопоставимого местоположения и площади, а также состояния аналогичного Объекту оценки. Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости сравнительный подход не применялся.

*Доходный подход* представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход (например, от продажи или сдачи в аренду построенных площадей). Оцениваемый Объект относится к доходным, следовательно, его стоимость может быть определена в рамках доходного подхода.

Оценщик полагает, что стоимостная оценка доходного подхода достаточно точным образом отражает наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости был применен доходный подход.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В настоящее время источниками данных о рынке недвижимости являются средства массовой информации – периодические печатные и электронные издания, а также результаты торгов, проводимых на различных площадках.

Другие возможные источники рыночной информации – данные участников рынка: агентств недвижимости, инвестиционно-строительных, управляющих компаний и др. – в большинстве случаев носят конфиденциальный характер, либо предоставляются в ограниченном объеме, недостаточном для использования сравнительного подхода.

В соответствии с ФСО №7, раздел 7, п.29: «при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости».

Объектом оценки является объект недвижимости - нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70.

### 8.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затраты на завершение строительства Объекта были приняты на основании сметы, представленной Заказчиком. В соответствии с данными сметы на завершение строительства (документ представлен в Приложении 6), затраты на завершение строительства составляют **1 057 887 224 руб. с учетом НДС**.

По информации, представленной Заказчиком, смета на завершение строительства с частичной реконструкцией здания в соответствии с планировками ОО «Миран Проект» была подготовлена службой девелопмента ПАО Национальный банк «ТРАСТ» в 2019 году (см. Приложение 6).

Затраты, предоставленные Заказчиком, были проверены на соответствие среднерыночным с использованием справочника Укрупненных показателей

стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»: «Общественные здания-2016». Расчеты представлены в таблице ниже.

Оставшиеся строительные затраты, необходимые для завершения строительства и ввода объект в эксплуатацию, были определены Оценщиком, на основании стоимости нового строительства с учетом коэффициента строительной готовности Объекта оценки.

При определении затрат на новое строительство Оценщик использовал справочник Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»: «Общественные здания-2016». Сферой применения справочников является в первую очередь оценочная деятельность, когда необходимо определить затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки. Справочники рассчитаны на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости<sup>3</sup>.

Как сказано в общей части указанных справочников, «публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. В Справочниках КО-ИНВЕСТ публикуются стоимостные показатели в уровне цен Московской области по состоянию на 01 января года выпуска справочника.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

### ***Выбор объекта-аналога***

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов, что будет рассмотрено далее в заданном порядке производимых расчетов. При выборе стоимости того или иного объекта Оценщик учитывал особенности конкретного здания, а именно: класс качества и конструктивную систему.

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом

---

<sup>3</sup> Согласно общей части справочников

цен на основные конструкционные материалы. В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий.

*таблица 1*

<b>Классы конструктивных систем зданий</b>		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: таблица составлена по данным сайта компании «КО-ИНВЕСТ». URL: <http://www.coinvest.ru> [3].

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества. Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами справочников как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г., или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (минимальный);
- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Согласно группировкам, принятым в справочниках, были определены конструктивная система и класс качества объекта оценки.

Месторасположение объекта позволяет предположить возможность строительства торгового объекта. Класс качества объекта принят Оценщиком согласно разделу 2 «Особенности применения справочника» КО-ИНВЕСТ-2016 – STANDARD (средний).

Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально–экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв.м., 1 куб.м. или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Стоимость строительства, приведенная в Справочниках, была переведена с использованием коэффициентов в цены на текущую дату для условий Москвы (на основании данных соответствующих Справочников из серии КО-ИНВЕСТ).  
Подробное описание и обоснование корректировок будет приведено далее.

## ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЯ

В таблице ниже представлена информация о подобранном аналоге, затратах на его строительство.

Строительный объем Объекта оценки был принят по данным Технического паспорта на здание.

**Таблица 22 Сопоставление технико-экономических характеристик объекта-аналога с Объектом оценки, а также данные о затратах на строительство**

Показатель	Здание	Объект-аналог
Объем, куб. м	123 461	95 700
Площадь, кв. м	30 117,1	17 400,0
Этажность	1-6	от 4 до 6 этажей
Приведенная высота (отношение объема к общей площади), м	4,1	5,5
Объект-аналог	Торгово-развлекательные центры, от 4 до 6 этажей ruO3.11.000.0060	
Затраты на строительство объекта-аналога, руб./куб. м	10 937,0	
Класс конструктивной системы	КС-4	
Класс качества	STANDARD	
Конструктивный элемент здания	Вклад конструктивного элемента в затраты на строительство, руб./куб.м	
Фундаменты (подземная часть)	1 114,5	
Каркас	298,4	
Стены наружные	1 108,3	
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	252,9	
Перекрытия и покрытие	753,7	
Кровли	732,9	
Лестницы, балконы, лоджии		
Проемы	265,6	
Полы	556,8	
Внутренняя отделка	1 045,0	
Прочие конструкции	493,2	
Особостроительные работы (лифты)	619,1	
Отопление, вентиляция и кондиционирование	1 217,4	
Водоснабжение и канализация	195,8	
Электроснабжение и освещение	1 872,6	
Слаботочные системы	29,4	
Прочие системы и спец.оборудование	381,7	
<b>ИТОГО</b>	<b>10 937</b>	

Приведение стоимости объекта-аналога к стоимости предполагаемого к строительству объекта

### Корректировка на высоту этажа

Согласно рекомендациям Сборника КО-Инвест, поправка на высоту этажа для нежилых зданий определяется по формуле:

$$C_n = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

Где:



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

$C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания (перекрытия, полы, каркас)

$(h_a - h_o)$  – средняя высота этажа оцениваемого здания ( $h_o$ ) и здания-аналога ( $h_a$ ), м

Корректировка на объемно-планировочные отличия внесена по рекомендациям сборников Ко-Инвест.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Соотношение объемов объектов оценки и объекта-аналога составляет 1,29.

Региональный коэффициент определяется в зависимости от конструктивной системы по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск № 109 (стр. 177). Для оцениваемого здания данный коэффициент для условий Москвы составляет 1,1.

**8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
 на 01.10.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять региональный коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	капучина	керамические стеновые блоки и плоские блоки	капучина	железобетон	стали	стали	стали	стали	стали	
	железобетон, стали, кирпич	железобетон и стали	железобетон	железобетон, стали (хромолест)	железобетон, стали (хромолест)	железобетон, стали (хромолест)	железобетон, стали (хромолест)	железобетон, стали (хромолест)	железобетон, стали (хромолест)	
Класс конструктивной системы										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (кроме Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,887	0,927	0,948	0,938	0,953	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,158	1,144	1,161	1,179	1,242
Архангельская область (кроме Поляр. круга)	1,101	0,911	1,044	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,340	1,100	1,271	1,219	1,173	1,192	1,181	1,178	1,212	1,372
Военная область	0,895	0,770	0,822	0,830	0,806	0,815	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,200	1,008	1,220	1,035	1,142	1,129	1,146	1,139	1,171	1,228
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,993	1,064	0,895	1,027	1,032	1,019	1,035	1,022	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,795	0,840	0,963	0,880	0,856	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,788	0,776	0,780	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,760
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,728	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,789	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,766	0,802	0,724	0,799	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,707	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,095	1,087	1,180	0,916	1,100	1,121	1,113	1,078	1,162	1,150
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Коэффициент, учитывающий изменение цен с даты издания Сборника, определяется по соотношению индекса удорожания цен в строительстве по состоянию на дату оценки (июль 2020 года) к индексу удорожания цен в строительстве по состоянию на январь 2016 года.

Дата введения сметных цен период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,94517	0,94989	0,95922	0,95965	0,96812	0,98210	0,99003
01.01.1991	0,97206	0,98096	0,99592	0,99766	0,99441	0,10162	0,99833
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,181	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,769	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,267	2,075	2,097	2,162	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,598	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,006
2008 г.	4,753	4,562	4,928	4,722	5,116	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,408	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,062
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,561	8,404	7,915
2015 г.	10,026	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,463
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,129	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,780	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
июль	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,876	9,988
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,788	9,896
4-й кв.							
2019 г. ПРОСЛЕДОЗ							
октябрь	11,458	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,508	10,284	9,543	9,300	9,263	9,957	10,078
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,112

Расчет коэффициента приведен в таблице ниже.

Таблица 23 Расчет коэффициента изменения цен на СМР на март 2019

Показатель	Значение
Индекс удорожания цен по состоянию на 01.01.2016 г. для Москвы	10,028
Индекс удорожания цен по состоянию на декабрь 2019 г. для Москвы	11,524
<b>Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от цен на дату издания справочника к ценам на дату оценки</b>	<b>1,149</b>

Источник: сборник «Индексы цен в строительстве №109, стр. 50, расчеты Оценщика

Коэффициент на изменение цен после даты издания справочника на декабрь 2019 составляет 1,149.

Далее рассчитан коэффициент, учитывающий изменение цен с декабря 2019 года по июль 2020 года (дата оценки).

Таблица 24 Расчет коэффициента изменения цен на СМР на дату оценки

Показатель	Значение
Индекс удорожания цен по состоянию на декабрь 2019 года	121,987
Индекс удорожания цен по состоянию на июль 2020 года	123,189
<b>Индекс удорожания цен с марта 2019 года до даты оценки</b>	<b>1,010</b>

Источник: сборник «Индексы цен в строительстве №107, стр. 100, расчеты Оценщика



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительномонтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг. (с учетом НДС)

квартал, год	Строительномонтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительномонтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прогноз цен, % к кварталу	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прогноз цен, % к кварталу		Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прогноз цен, % к кварталу	Фактический индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прогноз цен, % к кварталу
Март 08	57,943	4,121	47,372	1,444	Март 15	106,419	0,480	77,509	8,671
Июнь 08	60,454	4,905	49,300	4,077	Июнь 15	107,268	0,883	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,572	3,054	50,124	4,888	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	3,501
Декабрь 08	66,546	4,188	52,556	0,780	Декабрь 15	108,207	0,572	87,496	5,291
Март 09	66,014	-0,788	53,521	1,900	Март 16	106,277	0,006	90,613	3,582
Июнь 09	65,409	-0,926	53,766	0,488	Июнь 16	107,243	0,908	89,209	-1,482
Сентябрь 09	66,810	2,006	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	68,183	0,973	54,250	0,054	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-2,302
Март 10	66,759	-0,936	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,948	0,427
Июнь 10	66,018	-0,368	56,375	2,668	Июнь 17	112,068	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	70,209	4,790	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,830	0,090
Декабрь 10	74,304	5,757	59,274	3,929	Декабрь 17	115,606	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,068	1,898	61,272	3,271	Март 18	116,043	-0,354	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,212	Июнь 18	116,723	0,588	90,400	5,000
Сентябрь 11	76,226	3,113	61,863	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,808	0,760	62,474	0,983	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,629	2,340	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	97,036	2,957
Июнь 12	84,796	7,809	64,427	2,011	Июнь 19	120,649	0,109	97,977	0,970
Сентябрь 12	90,330	6,521	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,835	0,969	99,405	1,457
Декабрь 12	95,748	5,980	64,879	0,340	Декабрь 19	123,987	0,537	100,848	1,452
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,283	Март 20	126,605	0,507	100,306	-0,440
Июнь 13	98,056	0,281	66,503	1,233	Июнь 20	128,189	0,476	100,779	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,211	67,079	0,799	Сентябрь 20	128,729	0,447	105,267	4,454
Декабрь 13	105,390	1,144	66,905	0,260	Декабрь 20	128,265	0,417	106,770	1,438
Март 14	102,129	-3,265	67,188	0,405	Март 21	134,737	0,388	108,288	1,422
Июнь 14	103,541	1,382	66,368	-1,319	Июнь 21	126,186	0,359	109,821	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,422	Сентябрь 21	125,900	0,331	111,388	1,409
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,328	Декабрь 21	125,980	0,302	112,951	1,405
Март 22					Март 22	126,326	0,275	114,509	1,397

Расчет итогового коэффициента, учитывающего изменение цен с даты издания сборника до даты оценки.

Таблица 25 Расчет коэффициента на дату оценки

Параметр	Показатель
Индекс удорожания цен с даты издания сборника по декабрь 2019 года для Московской области	1,149
Коэффициент с декабря 2019 года на июль 2020 года (на дату оценки)	<b>1,010</b>
<b>Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве к ценам на дату оценки</b>	<b>1,161</b>

Источник: сборник «Индексы цен в строительстве» №№107-109, расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет затрат на строительство объектов капитального строительства.

Таблица 26 Расчет затрат на строительство Объекта оценки

Показатель	Здание 1	Объект-аналог
Объем, куб.м	123 461	95 700
Площадь, кв.м	30 117,1	17 400,0
Этажность	1-6	от 4 до 6 этажей
Приведенная высота	4,1	5,5
Объект-аналог	Торгово-развлекательные центры, от 4 до 6 этажей ruO3.11.000.0060	
Затраты на строительство объекта-аналога, руб./куб.м	10 937	
Класс конструктивной системы	KC-4	
Класс качества	STANDARD	
<b>Корректировки</b>		
на высоту этажа	508,9	
<b>Сумма корректировок</b>	<b>508,9</b>	
Корректировка на региональное различие	1,1	
Корректировка на различие в уровне цен (на изменение цен после издания сборника)	1,161	

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Показатель	Здание 1	Объект-аналог
Корректировка на различие в объеме		1
<b>Скорректированные затраты на строительство, руб./куб.м</b>		<b>14 611,4</b>
Скорректированные затраты на строительство, руб./кв.м		59 897,4
<b>Скорректированные затраты на строительство здания, руб. (без учета НДС)</b>		<b>1 803 935 340</b>

Таким образом, затраты на строительство Здания, могут быть оценены в размере 1 803 935 340 руб. (без учета НДС).

Для определения затрат на завершение строительства Оценщик применил корректировку на удельный вес конструктивных элементов в соответствии с данными выбранного аналога Ко-Инвест.

Таблица 27 Расчет процента готовности Объекта оценки

Конструктивный элемент здания	Вклад конструктивного элемента в затраты на строительство, руб./куб.м	удельный вес элемента	готовность элемента у Объекта	Удельный вес с учетом готовности Объекта
Фундаменты (подземная часть)	1 114,5	10%	100%	10%
Каркас	298,4	3%	100%	3%
Стены наружные	1 108,3	10%	100%	10%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	252,9	2%	100%	0%
Перекрытия и покрытие	753,7	7%	100%	7%
Кровли	732,9	7%	100%	7%
Лестницы, балконы, лоджии	0,0	0%		0%
Проемы	265,6	2%	50%	1%
Полы	556,8	5%	0%	0%
Внутренняя отделка	1 045,0	10%	0%	0%
Прочие конструкции	493,2	5%	0%	0%
Особостроительные работы (лифты)	619,1	6%	0%	0%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	1 217,4	11%	0%	0%
Водоснабжение и канализация	195,8	2%	0%	0%
Электроснабжение и освещение	1 872,6	17%	50%	9%
Слаботочные системы	29,4	0%	0%	0%
Прочие системы и спец.оборудование	381,7	3%	0%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>10 937,3</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>46%</b>

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таким образом, коэффициент строительной готовности Объекта оценки составляет 46%.

**Соответственно, затраты на завершение строительства Здания могут быть оценены в размере:**

Параметр	Итого затраты на завершение строительства, руб.		Итого затраты на завершение строительства, руб./кв.м
	без НДС	с НДС	
Затраты на завершение строительства	без НДС	966 573 005	32 094
	с НДС	1 159 887 606	38 513

Таким образом, затраты на строительство, представленные Заказчиком, соответствуют среднерыночным для подобных объектов (расхождение составляет 10%) и были использованы в дальнейших расчетах.

Продолжительность работ по завершение строительства Здания принята 12 месяцам.

Принимая во внимание тот факт, что рассматриваемое помещение не эксплуатируется на протяжении более 10 лет, необходимо провести работы, которые включают:

- Комплексное обследование несущих конструкций с выпуском ТЗК (с учетом актуализации имеющихся материалов обследований);
- Подготовка ИРД по договору с Техническим заказчиком и сопровождение Тех заказчиком всех работ;
- Разработка АГР;
- Согласование АГР с Москомархитектурой;
- Разработка проекта Реконструкции с учетом имеющейся документации МиранПроект;
- Внесение Проектной документации и Заключения экспертизы в Единый реестр;
- Получение разрешения на строительство;
- Открытие ордера на производство работ в ОАТИ;
- Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- Закрытие ордера на проведение работ в ОАТИ;
- Вызов МосгорБТИ;
- Постановка на кадастровый учет.

Все вышеперечисленные затраты были приняты Оценщиком на основании данных, предоставленных Заказчиком (Служебная записка ООО «ТРАСТ Недвижимость» от 24.02.2020 г.).

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Кроме того, для возобновления работ по реконструкции здания необходимо произвести следующие виды работ:

- работы по усилению и возведению несущих конструкций;
- демонтажные работы и вывоз мусора.

Затраты на работы по усилению и возведению несущих конструкций были приняты на основании сметы, приведенной в договоре генерального подряда №6155 от 21.11.2016. Поскольку калькуляция затрат была произведена на ноябрь 2016 года, затраты были проиндексированы на основании индексов, приведенных в сборниках «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» №№ 11 (412), 2016 год, № 6(474) за 2020 год (таблица 1).

Затраты на демонтажные работы и вывоз мусора были приняты в расчетах на основании предварительной сметы, предоставленной Заказчиком.

Поскольку калькуляция затрат была произведена на октябрь 2019 года, затраты были проиндексированы на основании индексов, приведенных в сборниках «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 10(465) за 2019 год и № 6(474) за 2020 год (таблица 1).

Таким образом, инвестиционные затраты приведены в таблице ниже.

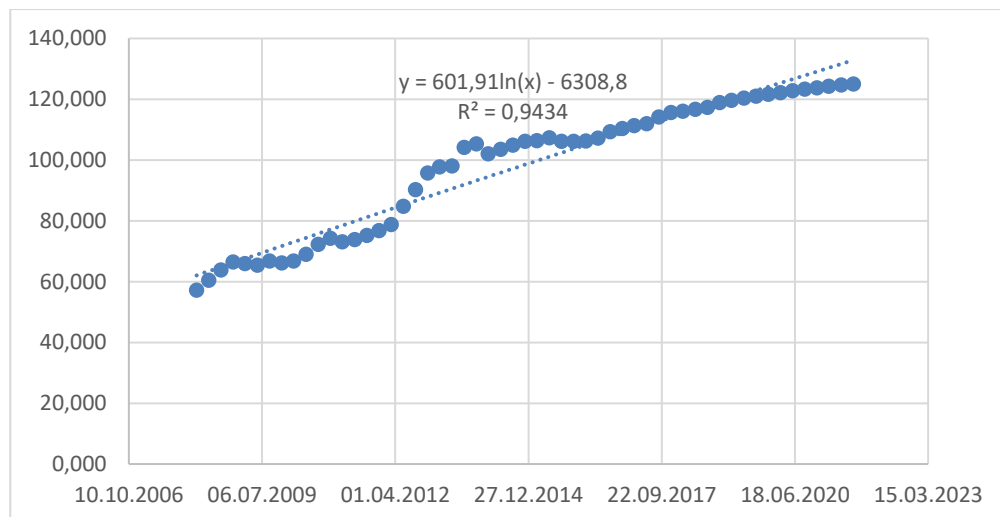
**Таблица 28 Затраты на завершение строительства с частичной реконструкцией**

Статья затрат	Сумма, руб. с НДС	Дата, на которую приведены затраты	Индекс удорожания	Откорректированная стоимость с НДС	Источник
комплексное обследование несущих конструкций с выпуском ТЗК (с учетом актуализации имеющихся материалов обследований)	800 000	2020 год		800 000	Пояснительная записка
Подготовка ИРД по договору с Техническим заказчиком и сопровождение Тех заказчиком в всех работ (200 000 руб./месяц на 14 месяцев)	4 800 000	2020 год		4 800 000	Пояснительная записка
Разработка АГР	300 000	2020 год		300 000	Пояснительная записка
Согласование АГР с Москомархитектурой	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Разработка проекта Реконструкции с учетом имеющейся документации МиранПроект	5 000 000	2020 год		5 000 000	Пояснительная записка
Получение положительного заключения Экспертизы	3 000 000	2020 год		3 000 000	Пояснительная записка
Внесение Проектной документации и Заключения экспертизы в Единый реестр	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Получение разрешения на строительство	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Открытие ордера на производство работ в ОАТИ	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Затраты на работы по усилению и возведению несущих конструкций	50 782 997	Ноябрь 2016	1,27	64 359 542	Данные Заказчика, договор генерального подряда №6155 от 21.11.2016
Затраты на демонтажные работы и вывоз мусора	43 267 790	2019 год	1,03	44 482 493	Смета, предоставленная Заказчиком
Затраты на завершение строительства	1 057 887 224	2019 год	1,03	1 087 586 433	Смета, предоставленная Заказчиком
Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Закрытие ордера на проведение работ в ОАТИ	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Вызов МосгорБТИ	300 000	2020 год		300 000	Пояснительная записка
Постановка на кадастровый учет	10 000	2020 год		10 000	Пояснительная записка
<b>Итого</b>	<b>1 166 178 011</b>			<b>1 210 668 469</b>	

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

## Прогноз темпов роста цен на СМР и строительные материалы

В расчетах учитываются темпы роста цен на строительные-монтажные работы. Прогноз темпов роста цен был выполнен на основании интерполяции данных о фактическом и прогнозном росте соответствующих расходов в течение 2008 – 2021 гг. График изменения цен представлен ниже.



На основании логарифмической интерполяции темпы роста цен на строительство за период реализации проекта (по 2023 год) определены в размере 0,97% в квартал.

График освоения инвестиций, использованный в расчетах, представлен ниже в таблице.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 29 График инвестиций

Квартал проекта	Итого	1	2	3	4	5	6	7	8
Проектирование									
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%	50,0%	50,0%						
Инвестиции, руб.	8 320 000	4 160 000	4 160 000	0	0	0	0	0	0
Техническое сопровождение		12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	4 800 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Техническое обследование конструкций									
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Инвестиции, руб.	800 000	400 000	400 000	0	0	0	0	0	0
Работы по усилению и возведению несущих конструкций									
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Инвестиции, руб.	64 359 542	0	0	32 179 771	32 179 771	0	0	0	0
Демонтажные работы и вывоз мусора									
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Инвестиции, руб.	44 482 493	22 241 247	22 241 247	0	0	0	0	0	0
Завершение строительства									
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
Инвестиции, руб.	1 087 586 433	0	0	0	0	271 896 608	271 896 608	271 896 608	271 896 608
Ввод в эксплуатацию									100%
Инвестиции, руб.	320 000								320 000
<b>Итого инвестиции в проект, руб.</b>	<b>1 210 668 469</b>	<b>27 401 247</b>	<b>27 401 247</b>	<b>32 779 771</b>	<b>32 779 771</b>	<b>272 496 608</b>	<b>272 496 608</b>	<b>272 496 608</b>	<b>272 816 608</b>
<b>С учетом изменения цен в строительстве</b>	<b>1 272 060 128</b>	27 401 247	27 667 039	33 418 783	33 742 945	283 224 309	285 971 585	288 745 509	291 888 711
<b>Итого инвестиции в проект, %</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,15%</b>	<b>2,17%</b>	<b>2,63%</b>	<b>2,65%</b>	<b>22,27%</b>	<b>22,48%</b>	<b>22,70%</b>	<b>22,95%</b>

Таким образом, период проведения реконструкции здания составит 2 года, что сопоставимо со среднерыночными данными.

Следует отметить, что в Москве отсутствуют примеры реконструкции торговых комплексов, которые бы проводились в условиях полного закрытия торгового комплекса. В связи с этим, Оценщик использовал фактические данные по фактическому сроку реконструкции торговых комплексов в Санкт-Петербурге:

- ТРК «Академ Парк», 32 648 кв.м – 1 год (начало работ по реконструкции 1 квартал 2011 года, дата открытия – 16 февраля 2012 года)<sup>4</sup>;
- ТРК «Лондон Молл», 83 060 кв.м – 2 года (начало работ по реконструкции - 4 квартал 2011 года, дата открытия – 9 ноября 2013 года)<sup>5</sup>.

Следует отметить, что по параметру общей площади Объект оценки больше соответствует ТРК «Академ Парк». Таким образом, срок проведения работ по реконструкции составит 1 год. Поскольку реконструкция ТРК «Академ Парк» не требовала дополнительных работ по усилению несущих конструкций, а также дополнительных работ по проектированию, вывозу мусора, демонтажу и пр., увеличения сроков реализации проекта, учитывая техническое состояние Объекта оценки, обоснованно.

Норма продолжительности строительства согласно СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений» для торговых объектов, сопоставимых с оцениваемым, составляет 36 месяцев (3 года). Согласно Рекомендации по определению норм продолжительности строительства зданий и сооружений, утвержденных приказом Москомэкспертизы от 12 сентября 2012 г., рекомендуемая продолжительность строительства составляет 18,8 мес. Таким образом, учитывая степень готовности Объекта оценки, Оценщик считает возможным принять продолжительность работ по завершению строительства здания с частичной реконструкцией в размере 24 месяцев.

Таким образом, прогнозируемый срок реконструкции Объекта соответствует среднерыночным данным.

---

<sup>4</sup> База Colliers International, СМИ

<sup>5</sup> База Colliers International, СМИ



### 8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

#### Методология доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

**Прямая капитализация** переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

**Метод дисконтированных денежных потоков** так же, как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) *для каждого года прогнозного периода*. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+k_d)^{t-0.5}} + \frac{(C_{T+1} \div k_d) - b}{(1+k_d)^T}$$

где  $C_t$  – денежный поток в период времени t;

$C_{T+1}$  – денежный поток в пост прогнозный период;

$k_d$  – ставка дисконтирования;

$k_T$  – терминальная ставка капитализации;

$b$  – комиссия при продаже здания.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Для расчета стоимости Объекта оценки был выбран метод дисконтирования денежных потоков.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Установление периода прогнозирования;
- Прогноз будущих доходов от объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования;

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

- Оценка арендных поступлений от использования Объекта. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной занятости Объекта. Из этой величины затем вычитаются потери от неполной заполняемости площадей Объекта для получения величины действительного валового дохода;
- Анализ и расчет эксплуатационных расходов;
- Эксплуатационные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения **чистого операционного дохода**;
- Определение ставки дисконтирования и капитализации;
- Последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость Объекта в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

**Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется на основе следующих показателей:

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее арендуемых площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором, а также другие доходы от недвижимости (парковка, рестораны, конференц-зал, размещение рекламных щитов и т.п.).

**Потери арендной платы** - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости площадей должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

**Действительный валовой доход (ДВД)** - предполагаемый доход при полном функционировании объекта с учетом потерь арендной платы от неполной занятости объекта и неуплаты по договорам (т.е. ПВД, уменьшенный на потери в арендной плате).

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - рассчитывается как разность действительного валового дохода и эксплуатационных расходов.

**Эксплуатационные расходы** - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на формирование резервов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта арендаторами. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы и страховые выплаты по зданию. Страхование бизнеса и личной собственности не относятся к функционированию объекта.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы на: управление; заключение договоров аренды; коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество), расходы на уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, маркетинг и реклама.

### Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков, учитывая тот факт, что объект на дату оценки полностью вакантен.

В данном разделе в обобщенном виде представлены допущения, использованные в финансовой модели при оценке Объекта с использованием доходного подхода (методом дисконтирования денежных потоков).

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его использование в качестве торгового объекта (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений торгового назначения.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях с учетом НДС.
- Арендопригодная площадь объекта оценки определена на основании данных ООО «Миран Проект» предоставленных Заказчиком.

#### Определение продолжительности прогнозного периода

Одной из проблем, возникающих при оценке рыночной стоимости доходным подходом, является неопределенность продолжительности его экономического существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом в будущем, весь срок его существования условно разделяют на два временных интервала:

- прогнозный период – наблюдаются значительные колебания доходов и расходов, получаемых от эксплуатации объектов оценки, связанные с ростом и падением физических объемов продаж, изменением структуры себестоимости, динамикой цен и т.п.;
- постпрогнозный период – показатели деятельности стабилизируются.

С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и более обоснованной, с математической точки зрения, выглядит итоговая величина текущей стоимости компании. С другой стороны, чем длиннее этот период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. При определении длительности прогнозного периода необходимо принимать во внимание длительность прогнозов в имеющихся аналитических материалах по соответствующим сегментам рынка. Средняя продолжительность различных фаз планирования в докризисной оценочной практике показана в таблице ниже (с началом экономического кризиса наметилась тенденция сокращения длительности прогнозного периода).

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности Общества до момента достижения ею стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

В международной теории оценки прогнозный период выбирается в пределах 5 – 10 лет.

Следует заметить, что, хотя продолжительность выбранного прогнозного периода весьма важна, она влияет не на величину рыночной стоимости объекта, а лишь на распределение этой величины между собственно прогноznым периодом и последующими годами.

Однако методы оценки продленной стоимости пригодны для употребления только при условии, что объект функционирует на равновесной основе, поскольку они не учитывают снижающуюся норму прибыли (без чрезвычайного усложнения расчетов).

Высокий уровень риска, характеризующий российский рынок инвестиций, делает неоправданным рассмотрение длительного периода в качестве прогнозного. Также суммы прироста стоимости с течением времени стремятся к нулю и вклад потоков отдельных отдаленных периодов в значение чистой приведенной стоимости незначителен.

С другой стороны, предполагается, что в течение прогнозного периода достигается стабильный уровень развития и темпы роста величины денежного потока, что явно в краткосрочной перспективе невозможно.

С учетом вышесказанного, в рамках проведения данной оценки был выбран период прогноза длительностью 5 лет, включающий 4 года прогнозного и 1 год постпрогнозного периода. Оценщик предполагает, что в прогнозный период произойдет стабилизация денежных потоков, объект выйдет на устойчивый темп роста доходов и постоянный уровень валовой маржи.

#### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Совокупный доход от сдачи в аренду 100% площадей объекта недвижимости принято называть Потенциальным Валовым Доходом (ПВД).

По состоянию на Дату оценки оцениваемое здание представляет собой объект незавершенного строительства. Доход, который способен генерировать Объект оценки, относится к сдаче в аренду помещений торгового назначения. Предполагается, что после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию, оцениваемое здание будет функционировать как торгово-развлекательный комплекс.

Арендуемая площадь Объекта оценки была определена Оценщиком в соответствии с Задаaniem на оценку на основании поэтажных планов и экспликации помещений, подготовленных ООО «Миран Проект».

В соответствии с данными обзора рынка (Таблица 16), доля якорных арендаторов торговых комплексов площадью более 30 тыс. кв.м составляет 15-40%. Учитывая тот факт, что Объект оценки расположен на существенном расстоянии от ближайшей станции метро, доля якорных арендаторов принята в расчетах на максимальном уровне – 40%).

Ниже в таблице приведена арендуемая площадь Объекта оценки с разбивкой по типу.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 30 Разбивка площадей объекта

Этаж на планировках ООО "Миран Проект"	Этаж на планировках БТИ	Общая площадь по этажу, кв.м (БТИ)	Торговая площадь, кв.м
-2 этаж	-5 этаж	5 151,8	2 155,1
-1 этаж	-4 этаж	5 353,1	1 836,2
1 этаж	-3 этаж	8 908,4	5 847,9
Антресоль 1	-2 этаж	1 338,3	
2 этаж	Антресоль -1	1 138,4	506,6
Антресоль 2	-1 этаж	8 227,1	5 232,1
<b>Итого по зданию</b>		<b>30 117,1</b>	<b>15 577,9</b>

Источник: Технический паспорт, экспликация помещений, поэтажные планы ООО «Миран Проект»

Таблица 31 Арендваемая площадь Объекта оценки

Тип помещений	Арендваемая площадь, кв.м	Источник
Якорные арендаторы	6 231,2	Торговая площадь*40%
Галерея	9 346,7	Торговая площадь*60%
<b>Итого</b>	<b>15 577,9</b>	

Источник: Данные рынка торговой недвижимости, расчет Оценщика

Таким образом, соотношение общей и арендопригодной площади Объекта без автостоянки (площадь автостоянки, согласно данных поэтажных планов ООО «Миран Проект» составляет 4 186,5 кв.м) составило 59%, что незначительно ниже среднерыночного значения (см. таблицу ниже). Учитывая то, что общая площадь Объекта выше, чем площадь объектов сравнения, приведенных в таблице, доля арендопригодной площади существенно не отличается от среднерыночных данных и может быть принята в расчеты.

Объект	Адрес	GBA без парковки	GLA	Отношение GLA к GBA без парковки, %
ТЦ «Республика»	г. Казань ул. Петербургская, д. 9	19 525,40	12 913,83	66%
ТЦ «Москворечье»	Москва, Каширское шоссе, д.26	27 250,00	17 187,00	63%
ТЦ «ВиВа!»	Москва, ул. Поляны, д.8	29 847,00	22 286,00	75%
ТДЦ «Тульский»	Москва, Большая Тульская улица, д.11	4 500,00	3 080,00	68%
ТЦ «Порт Находка»	Санкт-Петербург, Тепловозная улица, д.31	10 784,40	7 053,89	65%
ТЦ «Французский бульвар»	Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, д.11, к.2	16 416,10	11 296,39	69%
<b>Среднерыночное значение</b>				<b>66%</b>

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

## АНАЛИЗ СТАВОК АРЕНДЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение арендной ставки для якорных арендаторов Объекта оценки

Базовая арендная ставка для помещений была определена с использованием методики сравнительного подхода. В качестве аналогов были использованы предложения по аренде торговых помещений площадью более 1 000 кв.м.

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Как правило, площадь торгового помещения, занимаемого якорным арендатором, в среднем составляет 1 000-2 000 кв.м. Для расчета арендной ставки было выбрано среднее значение диапазона – 1 500 кв.м.



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 32 Расчет среднерыночной ставки аренды для якорных арендаторов

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Адрес	г. Москва, Мосфильмовская 70	улица Мичуринский Проспект, Олимпийская Деревня, 4к1	Карамышевская наб., 2А	Багратионовский пр., д. 5	Кастанаевская 16, к. 1
Наименование объекта		<b>ТЦ "Люкс"</b>	<b>ТК в ЖК "Утесов"</b>	<b>ТЦ "Филион"</b>	
Площадь помещения	1 500	2 154	1 294	2 451	1 633
Этаж расположения		1-й этаж	2-й этаж	4-й этаж	1-й этаж
Ставка аренды в месяц		3 410 500 Р	1 973 350 Р	2 450 700 Р	3 298 660 Р
Ставка аренды за кв.м в год	18 385 Р	19 000 Р	18 300 Р	12 000 Р	24 240 Р
НДС		да	да	да	да
Эксплуатационные платежи		да	да	нет	да
Коммунальные платежи		нет	нет	нет	нет
Источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224325018/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224325018/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222926856/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222926856/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229323205/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229323205/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235224560/">https://www.cian.ru/rent/commercial/235224560/</a>
Откорректированная ставка аренды с НДС и расходами на эксплуатацию, без учета КУ		19 000 Р	18 300 Р	13 750 Р	24 240 Р

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Корректировки					
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>19 000 ₽</b>	<b>18 300 ₽</b>	<b>13 750 ₽</b>	<b>24 240 ₽</b>
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>19 000 ₽</b>	<b>18 300 ₽</b>	<b>13 750 ₽</b>	<b>24 240 ₽</b>
Тип ставки		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип ставки		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>17 100 ₽</b>	<b>16 470 ₽</b>	<b>12 375 ₽</b>	<b>21 816 ₽</b>
<b>Дата предложения</b>		июль 2020	июль 2020	июль 2020	июль 2020
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>17 100 ₽</b>	<b>16 470 ₽</b>	<b>12 375 ₽</b>	<b>21 816 ₽</b>

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Наличие отделки</b>	есть	есть	есть	без отделки	есть
Корректировка на наличие отделки		0,0%	0,0%	28,2%	0,0%
<b>Интенсивность пешеходных потоков</b>	средняя	средняя	средняя	средняя	высокая
Корректировка на интенсивность пешеходных потоков		0,0%	0,0%	0,0%	-7,0%
<b>Этаж расположения</b>	1-5 этаж	1-й этаж	2-й этаж	4-й этаж	1-й этаж
Корректировка на этаж расположения		-15,1%	8,9%	8,9%	-15,1%
<b>Площадь блока, в.м</b>	1 500	2 154	1 294	2 451	1 633
Корректировка на площадь блока		3,6%	-1,4%	4,9%	0,8%
<b>Наличие отдельного входа</b>	нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	-15,0%
<b>Высота потолков</b>	2,65-5 м	более 3 м	4 м	более 3 м	3 м
Корректировка на высоту потолков		-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%
<b>Парковка</b>	организованная	организованная	организованная	организованная	стихийная
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	11,0%
Суммарная корректировка		-14,6%	4,4%	38,9%	-28,3%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>14 606 Р</b>	<b>17 191 Р</b>	<b>17 187 Р</b>	<b>15 645 Р</b>
<b>Среднее значение величины ставки аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>	<b>16 200 Р</b>				

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### **Определение арендной ставки для помещений галереи Объекта оценки**

Базовая арендная ставка для помещений галереи Объекта была определена с использованием методики сравнительного подхода. В качестве базового помещения при анализе ставки аренды для помещений галереи был выбран блок площадью из диапазона 100-250 кв. м.

Для определения среднерыночной ставки аренды на помещения торговой галереи Объекта были подобраны Аналоги помещениям Объекта оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

- помещения в торговых зданиях, расположенных в районе расположения Объекта оценки, на удалении от станции метро;
- базовый блок площадью из диапазона 75-500 кв. м;

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Таблица 33 Расчет среднерыночной ставки аренды для помещений торговой галереи Объекта (блок 100 – 250 кв. м)

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Адрес	г. Москва, Мосфильмовская 70	Мосфильмовская, 74Б	Ломоносовский пр., д. 29, к. 1	Мичуринский пр., д. 22 к. 1	Мичуринский пр., 3
Наименование объекта				<b>ТЦ Любимый</b>	
Площадь помещения	175	475	420,6	150	360
Этаж расположения		1-й этаж	1-2й этаж	2-й этаж	1-2 этаж
Ставка аренды в месяц		950 000 Р	1 100 000 Р	512 500 Р	1 200 000 Р
Ставка аренды за кв.м в год	34 096 Р	24 000 Р	31 384 Р	41 000 Р	40 000 Р
НДС		да	да	да	да
Эксплуатационные платежи		нет	нет	нет	нет
Коммунальные платежи		нет	нет	нет	нет
Источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/227877828/">https://www.cian.ru/rent/commercial/227877828/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237199970/">https://www.cian.ru/rent/commercial/237199970/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233282673/">https://www.cian.ru/rent/commercial/233282673/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236253124/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236253124/</a>
Откорректированная ставка аренды с НДС и расходами на эксплуатацию, без учета КУ		29 500 Р	36 884 Р	46 500 Р	45 500 Р

Корректировки					
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, не включая НДС</b>		<b>29 500 Р</b>	<b>36 884 Р</b>	<b>46 500 Р</b>	<b>45 500 Р</b>
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, не включая НДС</b>		<b>29 500 Р</b>	<b>36 884 Р</b>	<b>46 500 Р</b>	<b>45 500 Р</b>
Тип ставки		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип ставки		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, не включая НДС</b>		<b>26 550 Р</b>	<b>33 195 Р</b>	<b>41 850 Р</b>	<b>40 950 Р</b>
<b>Дата предложения</b>		июль 2020	июль 2020	июль 2020	июль 2020
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, не включая НДС</b>		<b>26 550 Р</b>	<b>33 195 Р</b>	<b>41 850 Р</b>	<b>40 950 Р</b>

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Наличие отделки</b>	есть	без отделки	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отделки		28,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Интенсивность пешеходных потоков	средняя	средняя	средняя	высокая	высокая
Корректировка на интенсивность пешеходных потоков		0,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%
Этаж расположения	1-5 этаж	1-й этаж	1-2й этаж	2-й этаж	1-2 этаж
Корректировка на этаж расположения		-15,1%	-5,8%	8,9%	-2,1%
<b>Площадь блока, в.м</b>	175	475	420,6	150	360
Корректировка на площадь блока		10,2%	8,9%	-1,5%	7,2%
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Высота потолков	2,65-5 м	4,25 м	3-5,5 м	3,27 м	2 этаж - 2,6 м, 1 этаж - 3 м
Корректировка на высоту потолков		-3,1%	-3,1%	-3,1%	3,6%
<b>Парковка</b>	организованная	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Корректировка		11,0%	11,0%	0,0%	11,0%
Суммарная корректировка		16,2%	-4,0%	-17,6%	-2,3%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>30 856 Р</b>	<b>31 852 Р</b>	<b>34 467 Р</b>	<b>40 012 Р</b>
<b>Среднее значение величины ставки аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>	<b>34 300 Р</b>				

Источник: расчеты Оценщика



## ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В качестве базы расчетов принималась ставка аренды по объектам-аналогам, включая НДС, эксплуатационные расходы, не включая коммунальные платежи.

Затраты на возмещение расходов на эксплуатацию приняты на основании данных исследования компании Colliers International, которые составили (в среднем) для помещений якорных арендаторов 1 750 руб./кв.м в год, для помещений торговой галереи – 5 500 руб./кв.м в год (см. Приложение 3).

Целью проведения корректировок является учет и нивелирование влияния тех характеристик объектов-аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставок аренды проводились следующие корректировки.

### Объем передаваемых прав

Все выбранные объекты-аналоги предлагаются в аренду. Учитывая сопоставимость объекта оценки и выбранные аналогов, корректировка по данному параметру не вводилась.

### Условия финансирования

Под условиями финансирования в данном Отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Так как условия аналогичные, корректировка не требуется.

**Корректировка на тип цены.** Расчеты основаны на ставках предложений, доступных на открытом рынке. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты недвижимости по более высоким ставкам с возможностью предоставления скидки при уторговывании.

Величина скидки на торг была принята на базе аналитических данных Справочников, указанных в таблице ниже.

Таблица 34 Корректировка на торг

Источник информации	Скидка на торг		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018	8,60%	9,70%	9,20%
Коллективное мнение экспертов-оценщиков Сборник рыночных корректировок (СРК-2020), под ред. Е.Е. Яскевича, 2020	4,00%	6,00%	5,00%
Справочник ABN Group-2019	4,26%	15,05%	10,51%
<b>Среднее значение</b>	<b>5,62%</b>	<b>10%</b>	<b>8,2%</b>
<b>Скидка на торг (принятая в расчетах)</b>		<b>10%</b>	

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Принимая во внимание сложившуюся экономическую ситуацию в стране и на рынке коммерческой недвижимости Москвы, Оценщик принял величину скидки на торг на уровне среднего значения максимального значения диапазонов в размере 10% (округленно) как наиболее вероятное значение в текущих рыночных условиях.

### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 79. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Красноярск	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2020 г.</b>	<b>4,6</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>8,1</b>	<b>4,9</b>	<b>8,7</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,3</b>

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,35	5,23	16,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,51	4,26	15,05

**Корректировка на дату предложения / сделки.** Все объекты сравнения актуальны на дату оценки, в связи с чем данная корректировка для аналогов не применялась.

**Корректировка на наличие отделки** выполнялась в соответствии со справочником Лейфера и составила для аналогов без отделки  $1/0,78-1 = 28,2\%$ .

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

### Якорные арендаторы:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Наличие отделки</b>	есть	есть	есть	без отделки	есть
Коэффициент наличия отделки	1,00	1,00	1,00	0,78	1,00
<b>Корректировка на наличие отделки</b>		0,0%	0,0%	28,2%	0,0%

### Торговая галерея:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Наличие отделки</b>	есть	без отделки	есть	есть	есть
Коэффициент наличия отделки	1,00	0,78	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на наличие отделки</b>		28,2%	0,0%	0,0%	0,0%

**Корректировка на местоположение (интенсивность пешеходных потоков).** Цена торговой недвижимости зависит от ее места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения недвижимости для потенциальных пользователей и прочих факторов.

Объект оценки расположен на расстоянии более 1 км от ближайшей станции метро, в составе ближайшего окружения - жилая застройка. Объект оценки характеризуется средними пешеходными потоками. В случае если объекты-аналоги отличались от Объект оценки по параметру «местоположение» (интенсивность пешеходных потоков) были применены корректировки, учитывающие данное отличие. Размер корректировки был определен на основании данных Сборника корректировок, сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 ([http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf)).

Таблица 23. Нижеранги шкалы фактора «пешеходный трафик»

Подсегмент	Высокой интенсивности	Средней интенсивности	Удовлетворительной интенсивности	Низкой интенсивности
Street Retail	1,38	1,30	1,00	0,87
Торговая недвижимость	1,15	1,07	1,00	0,88

Расчет корректировки на интенсивность пешеходного потока приведен ниже.

### Якорные арендаторы:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Интенсивность пешеходных потоков</b>	средняя	средняя	средняя	средняя	высокая
Коэффициент интенсивности пешеходных потоков	1,07	1,07	1,07	1,07	1,15
<b>Корректировка на интенсивность пешеходных потоков</b>		0,0%	0,0%	0,0%	-7,0%

Аналог 1 расположен на территории жилого квартала «Олимпийская деревня», в сложившейся торговой зоне, но на удалении от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 1 – средняя.

Аналог 2 расположен на первой линии Карамышевской наб., в зоне плотной жилой застройки, но на удалении от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 2 – средняя.

Аналог 3 на незначительном удалении от станции метро. Однако, учитывая расположение помещения на 4 этаже здания, интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 3 – средняя.

Аналог 4 расположен в зоне жилой застройки, плотность жилой застройки – высокая. Аналог 4 расположен на незначительном удалении от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 4 – высокая.

#### Торговая галерея:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Интенсивность пешеходных потоков	средняя	средняя	средняя	высокая	высокая
Коэффициент интенсивности пешеходных потоков	1,07	1,07	1,07	1,15	1,15
<b>Корректировка на интенсивность пешеходных потоков</b>		0,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%

Аналог 1 расположен в районе жилой застройки, на удалении от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 1 – средняя.

Аналог 2 расположен в районе жилой застройки, плотность жилой застройки – средняя. Аналог 2 расположен на незначительном удалении от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 2 – средняя.

Аналог 3 расположен в зоне плотной жилой застройки, на незначительном удалении от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 3 – высокая.

Аналог 4 расположен в зоне жилой застройки, плотность жилой застройки – средняя. Аналог 4 расположен в прямой видимости от станции метро. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Аналога 3 – высокая.

#### Корректировка на этаж расположения.

Для расчета корректировки на этаж расположения был рассчитан коэффициент для Объекта оценки, учитывающий поэтажную разбивку торговых помещений в соответствии с данными, приведенными в таблице выше (Таблица 30).

Размер корректировки был определен по данным Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018.

Таблица 113

г. Москва (цена/арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,75	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,66	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

	Доля помещений	Коэффициент по Лейферу	Средневзвешенный коэффициент для Объекта
Площадь подвала	14%	0,71	0,10
Площадь цоколя	12%	0,75	0,09
Площадь 1 этажа	38%	1	0,38
2 этаж и выше	37%	0,78	0,29
	<b>100%</b>		<b>0,85</b>

#### Якорные арендаторы:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-5 этаж	1-й этаж	2-й этаж	4-й этаж	1-й этаж
Коэффициент зависимости ставки от этажа	0,85	1	0,78	0,78	1
Корректировка на этаж расположения		-15,1%	8,9%	8,9%	-15,1%

#### Торговая галерея:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1-5 этаж	1-й этаж	1-2й этаж	2-й этаж	1-2 этаж
Коэффициент зависимости ставки от этажа	0,85	1	0,90	0,78	0,868
Корректировка на этаж расположения		-15,1%	-5,8%	8,9%	-2,1%

**Корректировка на общую площадь.** Как правило, ставка аренды 1 кв. м помещения большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к ставке аренды 1 кв. м объектов необходимо ввести поправку в случае их различия с объектом оценки по площади. В качестве базового помещения для торговой галереи, выбран блок площадью, находящейся в диапазоне от 100 до 250 кв. м. Выбранные объекты-аналоги отличаются от базового блока, в связи с чем требуется корректировка. Расчет корректировки проводился на базе Справочника оценщика -2018 под ред. Лейфера Л.А. на основании уравнения, приведенного ниже. Площадь блока торговой галереи объекта оценки принята на уровне среднего значения диапазона – 175 кв.м.

В качестве базового помещения для якорного арендатора выбран блок площадью, находящейся в диапазоне от 1 000 до 2 000 кв. м. Выбранные объекты-аналоги отличаются от базового блока, в связи с чем требуется корректировка. Расчет корректировки проводился на базе Справочника оценщика -2018 под ред. Лейфера Л.А. на основании уравнения, приведенного ниже. Площадь блока якорного арендатора принята на уровне среднего значения диапазона – 1 500 кв.м.

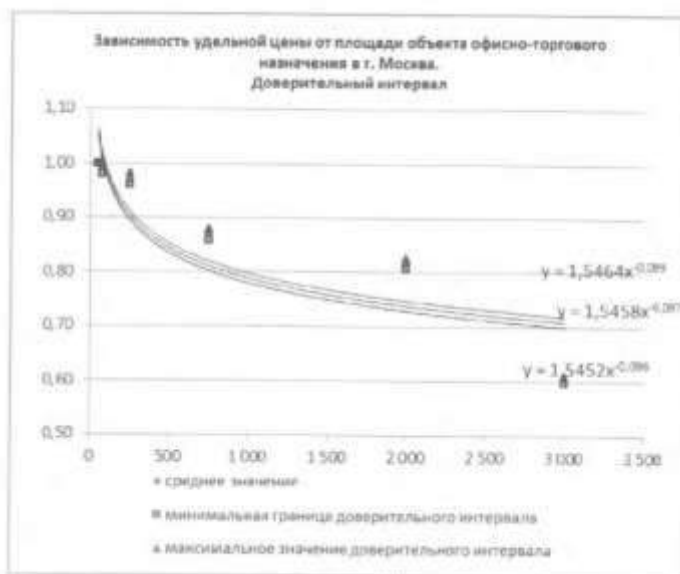


Рис. 50<sup>14</sup>

Ниже в таблице отражен расчет корректировок для каждого из аналогов на основе вышеприведенной информации.

**Якорные арендаторы:**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь блока, в.м	1 500	2 154	1 294	2 451	1 633
коэффициент площади	0,76	0,73	0,77	0,73	0,75
Корректировка на площадь блока		3,6%	-1,4%	4,9%	0,8%

**Торговая галерея:**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь блока, в.м	175	475	420,6	150	360
коэффициент площади	0,94	0,85	0,86	0,95	0,87
Корректировка на площадь блока		10,2%	8,9%	-1,5%	7,2%

**Корректировка на наличие отдельного входа.**

Корректировка определялась на основании справочника оценщика -2018 под ред. Лейфера Л.А. и составила для аналогов, имеющих отдельный вход:  $1/0,85-1 = -15\%$ .



**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

#### Якорные арендаторы:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	есть
Коэффициент	0,85	0,85	0,85	0,85	1
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	-15,0%

#### Торговая галерея:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Коэффициент	0,85	1	1	1	1
Корректировка на наличие отдельного входа		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%

#### Корректировка на высоту потолков

Часть помещений Объекта оценки имеют низкие потолки (менее 3 м), что является негативным фактором для торгового объекта. Доля арендопригодных площадей Объекта с высотой потолка менее 3 м – 29%.

Для расчета корректировки на высоту этажа была выбран корректировочный коэффициент на мансардный этаж в соответствии со справочником ABN Consult-2019. На основании данных экспертов рынка коммерческой недвижимости (данные об экспертах приведены в разделе 1.6 настоящего отчета), данная корректировка может быть применена для помещений с низкими потолками, поскольку помещения мансардных этажей также характеризуются низкими потолками.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,12	1,05	1,16

Таким образом, коэффициент для Объекта составил:  $1,12 \cdot 0,71 + 1 \cdot 0,29 = 1,09$ . Коэффициенты для аналогов вычислялись пропорционально площадям помещений и разной высотой этажа.

#### Якорные арендаторы:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Высота потолков	2,65-5 м	более 3 м	4 м	более 3 м	3 м
Коэффициент	1,09	1,12	1,12	1,12	1,12
Корректировка на высоту потолков		-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%

#### Торговая галерея:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Высота потолков	2,65-5 м	4,25 м	3-5,5 м	3,27 м	2 этаж - 2,6 м, 1 этаж - 3 м
Коэффициент	1,09	1,12	1,12	1,12	1,048
Корректировка на высоту потолков		-3,1%	-3,1%	-3,1%	3,6%

#### Корректировка на парковку.

Корректировка определялась на основании справочника оценщика -2018 под ред. Лейфера Л.А. и составила для аналогов, не имеющих организованный паркинг:  $1,11/1-1 = 11\%$ .

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стандартной парковкой	0,91	0,85	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованным паркингом к удельной арендной ставке объекта со стандартной парковкой	1,11	1,05	1,16

### Якорные арендаторы:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Парковка</b>	организованная	организованная	организованная	организованная	стихийная
коэффициент парковки	1,11	1,11	1,11	1,11	1
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	11,0%

### Торговая галерея:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Парковка</b>	организованная	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
коэффициент парковки	1,11	1	1	1,11	1
Корректировка		11,0%	11,0%	0,0%	11,0%

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные. При заключительном расчете рыночной стоимости Объекта оценки, вклад каждого из Аналогов определялся экспертным мнением Оценщика на соответствие Аналогов Объекту оценки. В рамках настоящего расчета всем Аналогам были присвоены равные веса.

### РАСЧЕТ ПВД

Расчет рыночной величины ПВД по состоянию на дату оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 35 Расчет ПВД по рыночным данным

Профиль помещения	GLA кв. м	Среднерыночная ставка аренды за кв. м в год, с НДС и ОРЕХ, не включая коммунальные платежи	ПВД в год, с НДС
Якорные арендаторы	6 231,2	16 200	100 944 792
Галерея	9 346,7	34 300	320 593 182
<b>Итого</b>	<b>15 577,9</b>	<b>27 060</b>	<b>421 537 974</b>

Источник: анализ и расчеты Оценщика

### ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ПВД

Прогноз изменения среднерыночных ставок аренды выполнен на основании прогнозируемого уровня инфляции в России от таких источников, Министерство экономического развития РФ, международное аналитическое агентство EIU, Oxford Economics. Прогноз изменения ставок аренды выполнен для периода в 5 лет.

Таблица 36 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года

Календарный год	2020	2021	2022	2023	2024
Прогнозный год	1	2	3	4	5
МЭР-базовый	103,7%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%
EIU	104,0%	104,1%	104,1%	104,0%	104,0%
Oxford Economics	103,5%	104,1%	103,6%	103,9%	103,8%
<b>Среднее значение</b>	<b>103,7%</b>	<b>104,1%</b>	<b>103,9%</b>	<b>104,0%</b>	<b>103,9%</b>

Источник: анализ Оценщика

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, которые могут быть связаны с неполным использованием («недозагрузкой») площадей.

### Прогноз по сдаче в аренду помещений

По состоянию на Дату оценки все помещения объекта вакантны.

В расчетной модели было заложено, что при грамотной маркетинговой политике, первичное заполнение помещений арендаторами до среднерыночных показателей, характерных для торговых объектов, расположенных на территории Москвы.

Согласно рыночной практике на дату открытия торгового центра помещения крупных якорных арендаторов сданы. Это было учтено в расчетах. График заполнения помещений представлен в следующей таблице.

Таблица 37 Прогноз по сдаче в аренду помещений, вакантных на дату оценки

Период модели (квартал)	9	10	11	12	13	далее
Якорные арендаторы	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Торговая галерея	40%	50%	60%	70%	80%	85,7%

Источник: прогнозы Оценщика

### Постоянная недозагрузка для помещений, которые пересдаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям

Рыночный уровень недозагрузки помещений торговой галереи Объекта оценки принят на уровне 14,3%), что характерно для офисно-торговых объектов, располагающихся на территории Москвы.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%   15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%   16,3%
3	Москва	10,3%	6,4%   14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%   12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%   15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%   15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%   16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%   19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%   14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%   13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%   16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%   16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%   15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%   15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%   15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%   17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%   16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%   16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%   15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%   15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%   15,8%
22	Воронеж	13,1%	8,4%   17,7%

Величина постоянной недозагрузки для якорных арендаторов рассчитана исходя из типичного срока договора аренды, равного 7 годам. При условии заблаговременного

поиска нового арендатора собственником, период неполучения арендных платежей (предоставление арендных каникул) может составить 3 месяца. Следовательно, значение постоянной недозагрузки для помещений якорных арендаторов составит 10,7% (3 месяца/84 месяца).

**Таблица 38** Заполняемость Объекта

Год	Постоянная заполняемость
Якорные арендаторы	89,3%
Торговая галерея	85,7%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

#### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход от коммерческого использования Объекта оценки в течение прогнозного периода определялся как действительный валовой доход, уменьшенный на величину постоянных, переменных и иных расходов, связанных с владением Объектом недвижимости.

#### Дополнительные доходы

Дополнительные доходы торгового объекта включают в себя доход от аренды вендоров и островов, доход от платной парковки и пр. На основании данных рынка, величина дополнительного дохода составляет (в среднем) 5% от общего ДВД торгового объекта. Ниже приведены данные о величине дополнительного дохода в различных торговых комплексах России. Поскольку информация является конфиденциальной, названия торговых комплексов не приводятся.

**Таблица 39** Заполняемость Объекта

Город	GLA, кв.м	% Прочих доходов в общем ДВД
Санкт-Петербург	77 000	5%
Ярославль	60 000	4%
Москва	76 600	4%
Санкт-Петербург	12 000	4%
Санкт-Петербург	100 000	7%
Москва	80 000	10%
Санкт-Петербург	22 000	4%
Иркутск	56 000	5%
Санкт-Петербург	40 000	4%
Сургут	60 000	5,5%
<b>Среднее значение</b>		<b>5%</b>

Источник: анализ и расчеты Оценщика

#### Переменные и постоянные расходы

Переменные эксплуатационные расходы стандартно включают уборку мест общего пользования, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории.

Постоянные расходы включают: налог на имущество, земельные платежи, страхование и т.д.

Заказчиком были не предоставлены текущие или запланированные данные по затратам на содержание здания на дату проведения оценки.

Величина расходов на эксплуатацию Объекта была определена на основании данных Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича и составила 5 210 руб./кв.м арендопригодной площади с учетом НДС.

**1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)**

Таблица 88. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	<b>Москва*</b>			
1.1	<b>Офисы и торговля:</b>			
	Операционные расходы	8 828	8 418	4 521
	Эксплуатационные расходы	3 712	4 431	1 971
1.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 543	5 806	3 874
	Эксплуатационные расходы	6 641	3 210	4 019
1.3	<b>Промышленно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 128	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 458	2 012	1 508
2	<b>Санкт-Петербург</b>			
2.1	<b>Офисы и торговля:</b>			
	Операционные расходы	7 218	3 916	3 918
2.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 738	4 124	4 979
2.3	<b>Промышленно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 228	3 133	1 588
	Эксплуатационные расходы	1 842	1 511	1 154
3	<b>Московская область</b>			
3.1	<b>Промышленно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 180 - 1 831	1 578 - 2 401	1 120 - 2 108

\* Расходы для классов «B» и «C» для офисов и торговых помещений складываются по Московской области по 23 - 28% по сравнению с Москвой.  
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налог, земельные платежи, страховые. Для Уровневых торговых помещений средневзвешенное соотношение составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 3% - для малых).

Таблица 89. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налог	На имущество и землю	На аренду площадей
Страховые	На недвижимость	По торговле
Управление	По управленческому учету	Служба продаж
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение сделок по договору
Энергоснабжение	Минимально необходимые (при эксплуатации)	При сбое в аренде
Коммунальные услуги		Подогревание, канализация, уборка мусора
Технологические эксплуатационные расходы		Уборка, обслуживание лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на эксплуатацию		Увеличение быстровозводимых элементов недвижимости

Поскольку коммунальные платежи возмещаются арендаторами, величина расходов на эксплуатацию была откорректирована на величину коммунальных платежей, которые по данным справочника ABN-Consult составляют 21% от общей сумма операционных расходов или 25,93% от общей суммы расходов на эксплуатацию (за вычетом постоянных расходов) Таким образом, величина расходов на эксплуатацию составляет  $5\,210 \times 25,93\% = 3\,859$  руб./кв.м в год.

Расходы на эксплуатацию включают в себя расходы на управление, а также резерв на замещение.



#### 14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	21
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	10
Итого	100

#### Коммунальные платежи

В расчетах учтены коммунальные расходы по вакантным помещениям по среднерыночным данным на базе Справочника оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости», 2018 под ред. Лейфера Л.А.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарий
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="http://www.restate.ru/materials/kapitaciya-nehvizhnosti-glava-10-stoimost-eksploatacijsistemy-83649.html">http://www.restate.ru/materials/kapitaciya-nehvizhnosti-glava-10-stoimost-eksploatacijsistemy-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода, тепло, газ, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://nway.ru/Upload/bulleteni/235/3_235_Емельянов_CityMails_OP_106-107.pdf">http://nway.ru/Upload/bulleteni/235/3_235_Емельянов_CityMails_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Mails PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/6918.html">https://www.im.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) снимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода. Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г»	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города-миллионники)

Ниже в сводной таблице приведены данные по доли коммунальных платежей в валовом доходе, которые могут применимы к Объекту оценки.

Таблица 40 Доля коммунальных расходов в валовом доходе

Значение	Среднее
6%-8%	7%
4%-5%	4,50%
8%	8%
<b>Значение, принятое в расчеты</b>	<b>6,5%</b>

Источник: сборник оценщика под ред. Лейфера Л.А., «Офисно-торговая недвижимости и сходные с ней типы недвижимости», анализ Оценщика

После проведения восстановительных работ учтено, что арендаторы возмещают собственнику здания потребление ресурсов пропорционально занимаемой площади. В модели учтено также, что собственник несет расходы по оплате коммунальных платежей в части вакантных помещений.



### **Брокерские услуги**

По данным брокеров компании Коллиерз Интернешнл, вознаграждение брокера за услуги по сдаче в аренду составляет 8,33% от годовой арендной платы. Эта величина составляет месячную арендную плату (1 / 12). В модели предполагается, что вопросами сдачи в аренду помещений будут заниматься как наёмными брокеры, так и сам собственник здания.

Наиболее вероятный уровень стоимости брокерских услуг по продаже Объекта оценки в пост прогнозном периоде составит 1% от стоимости продажи. Величина затрат на брокерские услуги по продаже имеет зависимость от стоимости продаваемого объекта. Как правило, чем меньше стоимость объекта, тем больше устанавливается процент на услуги брокеров. И наоборот, чем больше стоимость объекта, тем меньший процент запрашивают брокеры за их услуги. Величина затрат на брокерские услуги была определена на основе консультаций со специалистами компании Коллиерз Интернешнл.

### **Налог на имущество**

Налог на имущество рассчитан на основании Закона города Москвы «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 «О налоге на имущество организаций».

Согласно ст. 2 указанного закона «Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 2020 год – 1,7%,
- 2021 год – 1,8%,
- 2022 год – 1,9%,
- 2022 год и далее – 2,0%.

На дату проведения оценки Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства. Кадастровая стоимость будущего торгового центра в прогнозном периоде была принята в расчет в размере рыночной стоимости на дату ввода Объекта в эксплуатацию за вычетом кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровая стоимость коммерческих объектов пересматривается не чаще 1 раза в 3 года. В связи с этим кадастровая стоимость будущего торгового центра в постпрогнозном периоде была принята в расчет в размере стоимости реверсии Объекта оценки за вычетом кадастровой стоимости земельного участка.

### **Платежи за землю**

Платежи за земельный участок приняты в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в год. Площадь земельного участка определена пропорционально общей площади здания, расположенного на земельном участке и общей площади оцениваемого помещения.

## Расходы на страхование

Расходы на страхование Объекта приняты в расчет в уровне 0,1% от стоимости замещения объекта, рассчитанной по данным справочника Ко-Инвест (Таблица 26), что соответствует среднерыночным данным.<sup>6</sup>

### Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгосстрах	Росгосстрах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

## Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала. На развитых рынках, где доступна информация о доходе, который способен генерировать объект недвижимости и стоимости его продажи, возможен расчет ставки капитализации на основе действительных рыночных данных путем расчета ставки по объектам-аналогам.

Принятый коэффициент капитализации составляет 11,5%, что соответствует максимальному значению из диапазона значений коэффициента капитализации для офисно-торговых объектов, пре Москвы представленному в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. – 2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости. Максимальное значение диапазона ставки капитализации обусловлено тем, что на момент прогнозирования доходов не было утвержденной концепции торгового комплекса, предварительные договоры аренды отсутствовали. Оцениваемое торговое помещение было построено более 10 лет

<sup>6</sup> <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

назад, не соответствует современным требованиям рынка, таким образом, не может быть отнесено к премиальным объектам торговой недвижимости.

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы  
интервалов по отдельным городам<sup>10</sup>

Таблица 40

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на активном рынке.			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	-	-
2	Краснодар	-	-
3	Москва	10,8%	10,1% - 11,5%
4	Уфа	11,5%	9,9% - 13,1%
5	Красноярск	-	-
6	Екатеринбург	-	-
7	Ставрополь	11,4%	9,7% - 13,1%
8	Новосибирск	-	-
9	Тула	12,3%	11,2% - 13,4%
10	Санкт-Петербург	11,2%	10,1% - 12,2%
11	Саратов	12,3%	10,9% - 13,6%
12	Хабаровск	11,8%	10,1% - 13,5%
13	Иркутск	11,2%	9,4% - 13,0%
14	Челябинск	12,0%	10,1% - 14,0%
15	Самара	10,8%	8,8% - 12,7%
16	Московская область	-	-

Ставка капитализации используется для определения стоимости предполагаемой продажи Объекта в конце прогнозного периода.

Переход от ставки капитализации к ставке дисконтирования осуществлен с помощью модели Гордона, которая базируется на предположении о росте стоимости актива с одинаковым темпом по схеме сложных процентов. Зависимость между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации отражается следующей формулой:

$$R_0 = Y_0 - g, \text{ где}$$

$R_0$  – коэффициент капитализации;

$Y_0$  – ставка дисконта;

$g$  – долгосрочный темп изменения стоимости актива.

Долгосрочный темп роста для Объекта был принят на уровне среднего темпа роста доходов и составил 4%.

Таким образом, ставка дисконтирования для операционного периода торгового комплекса составляет:

$$Y_0 = R_0 (11,5\%) + g (4\%) = 15,5\%.$$

Для определения ставки дисконтирования для инвестиционного периода, необходимо учесть дополнительные риски, возникающие в строительстве объекта.

Определение дополнительных рисков, учитывающих стадию строительства Объекта, произведено на основании данных экспертного опроса. В опросе принимали участие специалисты компании Colliers International, которые имеют богатый опыт реализации проектов торговой недвижимости на различных стадиях строительства. Данные об экспертах приведены в таблице ниже.

**Таблица 41 Данные об экспертах**

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Вероника Лежнева	Региональный директор департамента исследований Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Анна Меркель	Директор департамента инвестиционных услуг Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(812) 718-36-18, Санкт-Петербург, Волынский пер., 3а

Описание и величины возможных рисков приведены в таблице ниже.

**Таблица 42 Дополнительные риски к ставке на операционный период**

Стадия реализации проекта	Средний диапазон надбавки за риски	Факторы влияния	Надбавка, установленная для Объекта	Пояснение
Стадия строительства	1-8%	Учитываются: - сложность и продолжительность строительных работ, - стадия строительства, возможные трудности при подведении коммуникаций и организации развязок	8%	- строительство не начато, получено разрешение на строительство, согласована смета затрат, проведен тендер на услуги генерального подрядчика, получены ТУ на подключение, заключен предварительный договор с якорным арендатором
Стадия ИРД	5-10%	Учитывается: - наличие исходно-разрешительной документации (ГЗК, ГПЗУ, разрешение на строительство, проработка концепции)		
Стадия земля	10-15%	Учитываются: - планы девелопера по смене категории земли и разрешенного использования, - как соотносятся планы девелопера с текущим ПЗЗ и т.д.		

Дополнительные риски, обусловленные стадией реализации проекта на стадии строительства, согласно приведенной выше градации, составляют 1-8%. При этом, можно условно разделить на стадии:

- Существует значительное отставание от графика работ, происходит смена генерального подрядчика, выявлены нарушения в процессе СМР, которые требуют дополнительных вложений, принято решение о смене концепции, ТЭПов проекта 5-8%,
- Получено ГПЗУ, основные параметры проекта определены – 4,5-5%,
- Получено ГПЗУ и ТУ на подключение коммуникаций, определены допустимые мощности – 3,5-4,5%,
- При наличии ГПЗУ и ТУ, получено разрешение на строительство, согласован или на стадии согласования договор с генеральным подрядчиком, смета затрат определена и согласована с генеральным

подрячком, заключен договор с якорным или несколькими арендаторами – 3,5-2,5%,

- Стадия строительных работ, параллельное заключение предварительных договоров аренды (до 60% GLA перед открытием торгового центра) – 1-2,5% в зависимости от стадии готовности.

Учитывая стадию проекта, дополнительный риск оценен на уровне 3,5%.

Таким образом, ставка дисконтирования для инвестиционного периода составляет 19%.

Расчет стоимости Объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен в Приложении 4.

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на **27 июля 2020 года с учетом НДС**, составляет округленно:

**RUB 700 800 000 (RUB 23 269 за кв.м).**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Вместе с тем, при условии развитого рынка сравнительный подход позволяет наиболее точно определить стоимость объекта при наличии сопоставимых объектов. Считаем, что этот подход имеет существенный вес при решении об окончательной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода определяются по следующим критериям:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

В данном Отчете проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки исключительно в рамках доходного подхода.

**Таблица 43** Согласование результатов по расчету рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Весовой коэффициент	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	100%
<b>Рыночная стоимость</b>	-	-	<b>700 800 000</b>
<b>Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>700 800 000 руб.</b>		

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию **на 27 июля 2020 года с НДС**, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**700 800 000 (семьсот миллионов восемьсот тысяч) рублей с учетом НДС, что составляет (23 269 рублей за кв. м общей площади), или**

**584 000 000 (пятьсот восемьдесят четыре миллиона) рублей без учета НДС, что составляет (19 391 рублей за кв. м общей площади).**

Необходимо отметить, что в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-25\%$  (например, RICS/IPD Sale price – Valuations report - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию

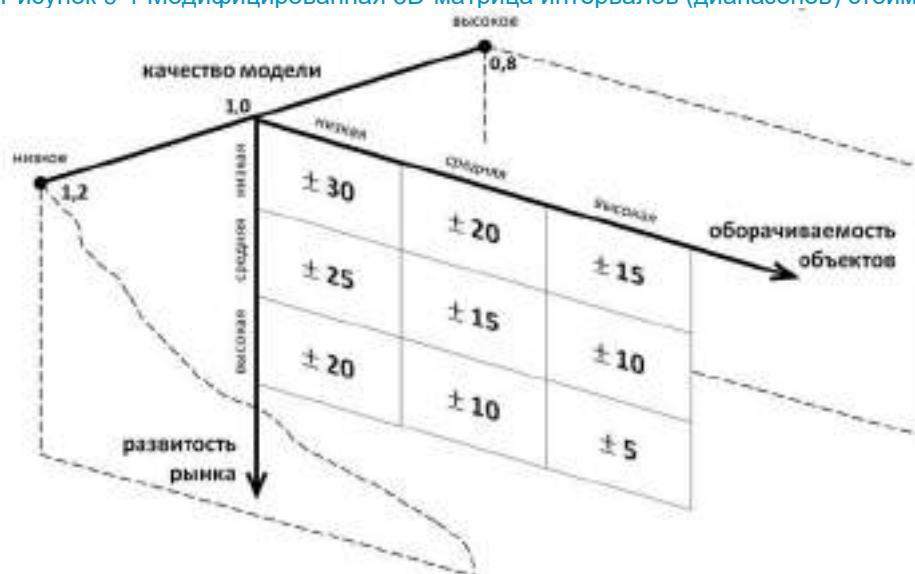


соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS).

В сложившейся ситуации исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность оценки в рамках Отчета не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Для определения границ интервала, в котором может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, Оценщиком была использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости.

Рисунок 9-1 Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости



Источник: Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

Качество модели оценки было охарактеризовано как среднее, таким образом, применяемый коэффициент равен 1,0.

Согласно данной методике, характеристика развитости рынка определяется по следующей шкале:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Таким образом, развитость рынка находится на высоком уровне.

В свою очередь, характеристика оборачиваемости объектов определяется в соответствии с приведенными ниже условиями:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;

- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Объект оценки можно отнести к коммерческой недвижимости среднего масштаба. Соответственно, согласно приведенной выше методике, точность оценки заключена в диапазоне 15%.

Таким образом, Оценщик считает, что отличие цены сделки с Объектом оценки от результатов оценки с учетом округления может составлять до 10% как в меньшую, так и в большую сторону, детальное обоснование приведено в соответствующем разделе Отчета.

С учетом указанного выше, интервал, в который попадает рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, был определен следующим образом (с округлением):

496 000 000 – 670 000 000 рублей без учета НДС.

Необходимо отметить, что влияние пандемии на рынке торговой недвижимости Москвы сказывается на величине скидок по ставкам аренды в краткосрочной перспективе (на период действия ограничений), а также на заполняемость торговых объектов. Существенного влияния на сроки реализации и стоимость объекта по данным рынка не отмечается.

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

Мария Рыбальченко



Старший оценщик

Департамент оценки

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки в соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, №298 определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Базой для расчета ликвидационной стоимости является рыночная стоимость Объекта. Это объясняется единством основы рыночной и ликвидационной стоимостей. Ведь и рыночная и ликвидационная стоимость представляют собой меновую стоимость, то есть стоимость, которой объект обладает на рынке, а не стоимость с точки зрения определенного пользователя. Это означает, что и в случае определения ликвидационной стоимости, и в случае определения рыночной стоимости объект оценки рассматривается в качестве объекта, реализуемого на открытом конкурентном рынке, а не в каком-либо другом аспекте.

Ликвидационная стоимость обычно меньше рыночной стоимости из-за влияния трех факторов:

- ограниченности времени продажи;
- расходов, обусловленных реализацией активов;
- вынужденностью продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

### РАСЧЕТ СКИДКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ ОГРАНИЧЕННОСТЬ ВРЕМЕНИ ПРОДАЖИ

Модель расчета скидки, учитывающей ограниченность времени продажи, используемая в данном Отчете, была предложена г-м Козырем Ю.В. и опубликована в журнале «Вопросы оценки» №4/2000.

Учет влияния фактора ограничения времени продажи производится по формуле, предложенной г-м Козырем:

$$P_l(t) = \frac{P_m}{(1+y)^{\frac{(t_e-t)}{T}}}$$

где:

$P_l(t)$  – стоимость Объекта с учетом скидки на укороченный срок экспозиции;

$P_m$  – рыночная стоимость Объекта;

$y$  – среднерыночная доходность вложений в подобные объекты;

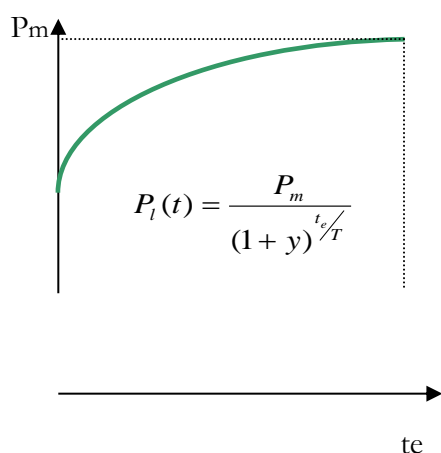
$t_e$  – время экспозиции объекта (т.е. среднее время, в течение которого происходит реализация аналогичных по параметрам объектов);

$t$  – заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта<sup>7</sup>;

$T$  – период времени, к которому привязана ставка доходности.

Зависимость величины стоимости от времени экспозиции объекта на рынке приведена на рисунке ниже.

**Рисунок 2** Зависимость ликвидационной стоимости от времени экспозиции



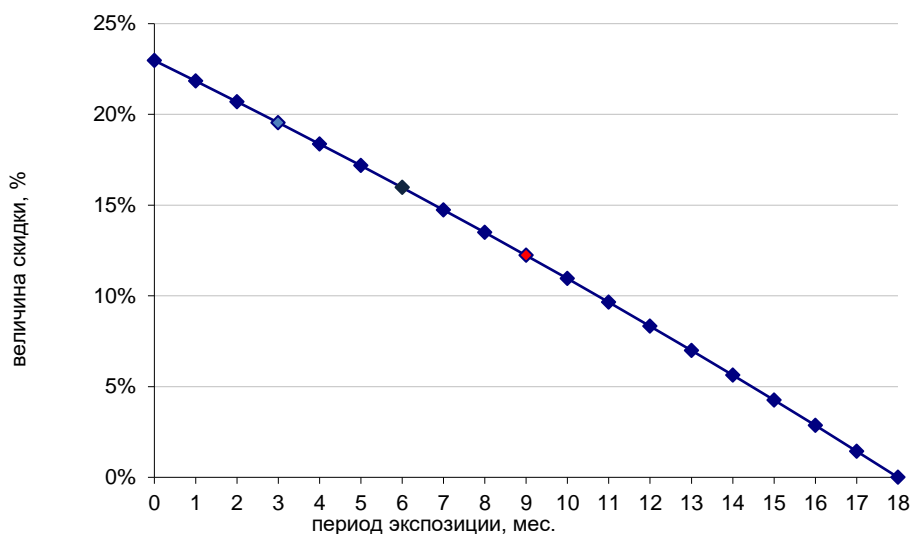
Время экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, может быть определено на дату оценки в среднем в 18 месяцев (низкий уровень ликвидности). Время срочной продажи для Объекта, как правило, определяется кредитующим банком и его внутренним регламентом. Для целей данной оценки в качестве срока быстрой реализации был принят период в **9 месяцев**.

Ставка доходности определена на уровне ставки дисконтирования для Объекта и составляет 19% годовых.

Ниже представлен график зависимости величины скидки от времени экспозиции Объекта на рынке при заданном уровне доходности:

<sup>7</sup> В модели предполагается, что  $t_e > t$

Рисунок 3 Зависимость скидки от времени экспозиции на рынке



В данном случае величина скидки, учитывающей ограниченность срока продажи, определена на уровне 12%.

#### РАСЧЕТ СКИДКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ РАСХОДЫ ПРИ ПРОДАЖЕ

Ускоренная продажа объектов недвижимости происходит в основном после возбуждения процедуры банкротства. Расходы, возникающие при продаже, включают:

- вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога (исполнительский сбор);
- комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- административные издержки, требуемые до завершения ликвидации задолженности;
- охрану объекта;
- эксплуатационные расходы по поддержанию объекта в надлежащем состоянии.

Продажа осуществляется банками в соответствии с действующим законодательством. При этом величина расходов на вознаграждение посреднику, оценщикам, юристам и т.п., а также административные расходы закреплена законодательно на уровне 12%. Объем затрат на охрану объекта и эксплуатационные расходы оценивается на уровне 5%.

Таблица 44 Расчет скидки, учитывающей расходы при продаже Объекта оценки

Наименование	Значение
Судебные издержки, исполнительский сбор, комиссионное вознаграждение, административные издержки	12%
Охрана и эксплуатационные расходы	5%
<b>Итого:</b>	<b>17%</b>

### РАСЧЕТ СКИДКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ ВЫНУЖДЕННОСТЬ ПРОДАЖИ

Влияние фактора вынужденной продажи учитывает психологический аспект, воздействующий на инициативу покупателей. Другими словами, потенциальные покупатели, понимая, что продавец заинтересован продать объект как можно скорее, будут стараться по возможности снизить стоимость («уторговать»). Учитывая, что в текущих рыночных условиях скидка на «уторговывание» составляет, в среднем, от 5% до 15%, для целей данного Отчета значение скидки, учитывающей вынужденность продажи, принята на уровне 5%.

### РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В таблицах ниже представлен расчет совокупной скидки для расчета ликвидационной стоимости и итоговый расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.

Таблица 45 Расчет совокупной скидки для расчета ликвидационной стоимости

Наименование	Значение
Скидка, учитывающая фактор ограничения времени продажи	12%
Скидка, учитывающая расходы при продаже	17%
Скидка, учитывающая вынужденность продажи	5%
<b>Итого, скидка для расчета ликвидационной стоимости</b>	<b>34%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9-3 Итоговый расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки, руб.

Наименование	Объект оценки
Рыночная стоимость при типичном сроке экспозиции	700 800 000
Скидка, учитывающая фактор ограничения времени продажи	34%
<b>Ликвидационная стоимость</b>	<b>460 900 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на 27 июля 2020 года с НДС, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**460 900 000 (четыреста шестьдесят миллионов девятьсот тысяч) рублей с учетом НДС, или**

**384 080 000 (Триста восемьдесят четыре миллиона восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС.**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № COM15062000039

к Договору на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»** – зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации «27» ноября 1995 года, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3279 от «26» августа 2015 года, Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Санкт-Петербург «15» августа 2002 года за основным государственным номером 102780000480 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о Банк «ТРАСТ» (ПАО), местонахождение: 109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице начальника Управления обеспечения закупочной деятельности Черновой Евгении Сергеевны, действующего на основании доверенности № 462/2019 от 03.09.2019, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл»** за основным государственным номером 1027700543056, местонахождение: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, Э/Дом/Ком, 52/1/25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д, в лице Давыдовой Виктории Евгеньевны, действующей на основании доверенности №119-09/19 от 25.09.2019 г., именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

согласовали настоящее Задание на оценку № COM15062000039 к Договору на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 г.

Объект оценки (Состав объекта оценки)	<b>Объект оценки 1:</b> Объект недвижимого имущества: нежилые помещения, общей площадью 30 117,1 кв.м, кадастровый номер 77:07:0006004:13521, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<b>Объект оценки 2:</b> Доля в уставном капитале ООО «Версаль» номинальной стоимостью 10 000 рублей, что составляет 100% уставного капитала ООО «Версаль» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Версаль», ИНН 7725271522, ОГРН 1157746390240, адрес местонахождения: 119607, город Москва, улица Раменки, дом 17, корпус 1, офис 31).  Право собственности принадлежит ООО «Версаль»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав в отношении объектов недвижимости	Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей определения рыночной стоимости имущества/прав в целях их экспонирования и (или) реализации
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости Стоимость определяется в валюте РФ с учетом и без учета НДС (для недвижимого имущества)
Дата оценки	На дату осмотра
Особенности проведения осмотра	<ul style="list-style-type: none"> <li>Оценка проводится с обязательным осмотром объектов, за исключением случаев, где доступ к объекту невозможен (факт невозможности проведения осмотра имущества должен быть отражен в Отчете об оценке с указанием причины отсутствия доступа к объекту оценки и оформлен в виде подписанного Акта об отсутствии доступа, который будет являться неотъемлемым приложением к Отчету об оценке).</li> <li>Результаты осмотра отражаются в Отчете об оценке отдельным Актом осмотра, с идентификацией каждой фотографии к объекту.</li> <li>В случае, если осмотр проводится не лично Оценщиком, в отчете об оценке данный факт должен быть отражен, с указанием лица, проводившего осмотр, в разделе, регламентированном п. 8д ФСО № 3 «информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки».</li> <li>Осмотр проводится в соответствии с требованиями Заказчика, размещенным на официальном сайте Банка <a href="https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/">https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/</a></li> </ul>



Контактные лица для оценки:	Нет данных
Необходимость привлечения отраслевых специалистов	При необходимости проведения исследований, требующих специальных знаний, необходимо привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями.
Срок проведения оценки	20 (двадцать) рабочих дней с даты начала оказания услуг по оценке, то есть с момента: <ul style="list-style-type: none"> <li>• подписания настоящего Задания на оценку;</li> <li>• передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по оценке по настоящему Заданию на оценку.</li> </ul> Исполнитель обязуется в срок проведения оценки предоставить Заказчику Отчет об оценке.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель обязан уведомить Заказчика о наличии информации, не соответствующей заданию на оценку, выявленной в период анализа объекта оценки, в т.ч. влияющей на стоимость оцениваемого имущества, не отраженной в настоящем задании на оценку, и учесть данный факт при определении стоимости Объекта оценки и формировании Отчета об оценке;</li> <li>• В Отчете об оценке сделать вывод о ликвидности и сроке экспозиции;</li> <li>• В Отчете об оценке отразить степень влияния факторов на сроки реализации и стоимость объекта;</li> <li>• Оценщик указывает наличие незарегистрированных и не переданных в залог построек на оцениваемом земельном участке, а также наличие доступа к объекту оценки, сертификаты и их копии на листике на территории с отражением данных фактов и стоимости оцениваемого имущества (в случае их наличия на стоимость);</li> <li>• Если по результатам осмотра имущества/анализа документации будет установлено, что характеристика: категория/разрешение: использование недвижимого имущества, не соответствует текущему использованию, Оценщик в Отчете об оценке должен отразить степень влияния данного факта на ликвидность и стоимость оцениваемого объекта, учесть данный факт при определении стоимости и указать наличие/отсутствия, связанных с выделенной информацией рисков;</li> <li>• Если по результатам анализа документов/осмотра имущества будет установлено наличие зданий/сооружений/линейных сетей, коммуникаций/оборудования, обременяющего функционирование, и иных объектов, зарегистрированных/незарегистрированных и/или принадлежащих третьим лицам, несоответствие количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик в Отчете об оценке должен отразить степень влияния выделенных фактов на ликвидность и стоимость Объекта оценки и учесть данные факты при определении стоимости;</li> <li>• Все обременения (обременения), за исключением обременения залогом, влияющего на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки. Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчете;</li> <li>• Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке;</li> <li>• Итоговый результат оценки стоимости дополняется суждением о возможных пределах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. (Баз ИДС).</li> <li>• Выполнить оценку Объекта оценки 1 и Объекта оценки 2 при допущении, что часть здания площадью 8 300 кв.м. в отношении которой вадется арбитражное дело № А40-106825/17-181-834, не будет списана. Общая площадь объекта капитального строительства в результате окончательного решения по данному арбитражному делу не изменится.</li> <li>• В Отчете приводится справочный расчет стоимости Объекта оценки 1: нежилое помещение, общей площадью 21 617,1 кв. м., на составе объекта недвижимого имущества кадастровый номер 77:07:00305004:13121, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Москворецкая, д.70 при условии, что в отношении части Объекта оценки 1, площадью 8 300 кв.м., судом будет принято решение о необходимости сноса.</li> <li>• В Отчете приводится справочный расчет стоимости Объекта оценки 2 (доли в уставном капитале ООО «Варшав») при условии, что в отношении части Объекта 1, площадью 8 300 кв.м., судом будет принято решение о необходимости сноса.</li> <li>• Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки 1 и Объекта оценки 2 проводится исходя из допущения о том, что имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет претензий со стороны третьих лиц. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 1 полностью совпадают с представленной документацией и проведенным осмотром.</li> </ul>
Дополнительные требования к проведению оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка проводится в соответствии с требованиями Заказчика, размещенным на официальном сайте Банка <a href="http://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/">http://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/</a></li> <li>• В случае, если результаты фотофиксации объекта представлены в Отчете выборочно, вместе с итоговой версией отчета в электронном виде предоставляются все имеющиеся материалы фотофиксации (с идентификацией по объектам оценки);</li> <li>• Отчет об оценке составляется в двух экземплярах, при необходимости может быть запрошен дополнительный экземпляр.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Исполнителя обязуется предоставлять Заказчику Отчет об оценке вместе с положительным Заключением Саморегулируемой организацией оценщиков (в составе согласованных Банком) (проект отчета предоставляется Заказчику до направления в СРО);</li> <li>срок проведения оценки;</li> <li>К отчету в обязательном порядке должен быть приложен подписанный сам исполнителем Заказчик на оценку.</li> </ul>
Услуга расчетов стоимости, требуемая для размещения в Отчете об оценке	Не требуется.

**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:**

Материалы и информация предоставляются в электронном виде. При отсутствии в распоряжении Заказчика необходимой для уточнения характеристик объекта оценки информации необходимо сделать соответствующее допущение в Отчете.

**Перечень информации для оценки недвижимости:**

Приложение к Приложению 1.

**Стоимость оказания услуг по настоящему Задаанию на оценку:**

Оплата стоимости услуг Исполнителя производится в размере 100% (Сто процентов) суммы стоимости услуг в безналичной форме, платежным поручением в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания двустороннего Акта об оказании услуг и получения счета от Исполнителя.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по форме № 101-02/У-19 от «07» марта 2019 г. и выполняется в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.



ЗАКАЗЧИК		ИСПОЛНИТЕЛЬ	
Банк «ТРАСТ» (ПАО)	ООО «Баллард Интернэшнл»		
Юридический адрес:	109004, г. Москва, Ивасовский переулок, дом 2	120112, г. Москва, Пречинская наб., д. 10,	
Почтовый адрес:	109004, г. Москва, Ивасовский переулок, дом 2	Юридический адрес:	3/Полу/Ком. 521/35, 30, 37, 27А, 28, 28А, 28Б, 28В, 28Г, 28Д, 28Е, 28Ж, 28З, 28И, 28Й, 28К, 28Л, 28М, 28Н, 28О, 28П, 28Р, 28С, 28Т, 28У, 28Ф, 28Х, 28Ц, 28Ч, 28Ш, 28Щ, 28Ъ, 28Ы, 28Ь, 28Э, 28Ю, 28Я
И/о:	И/о Банка Баллард	Почтовый адрес:	120112, г. Москва, Пречинская наб., д. 10, блок С
Обслуживающей банк:	Центральный федеральный округ	Р/с:	40702810900001406115
К/с:	30101810345250000635	Обслуживающий банк:	г. АО «Файфайв-Банк», г. Москва
БИК:	044529633	К/с:	301018102000000000700
ИНН:	7821004367	БИК:	044529700
КПП:	779901001	ИНН:	7728158075
ОГРН:	1027800004460	КПП:	770301605
Дата приложения:	13.08.2002	ОГРН:	1027796542054
ОГРН:		Дата подписания:	18.12.2002
		ОГРН:	

Начальник Управления обеспечения закупочной деятельности

\_\_\_\_\_ / Е.С. Черески /

\_\_\_\_\_ / В.Е. Давыдова /



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА







**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**      **ПОЛИС № 7862R/776/00048/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждает условия Договора страхования ответственности участников № 7862R/776/00048/20 (далее Договор страхования), неисполнение частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности организаций" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется их исполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерс Интернешнл»**  
Юридический адрес: 125112, Москва, Пресненская наб., д. 16, ЭПом/Ком, 52/А/25, 32, 37, 37 А, 38, 38 А, 38 Б, 38 В, 38 Г, 38 Д, ИНН 7728150075.  
Лича, риск ответственности которых застрахован:  
ООО «Коллиерс Интернешнл», 191186, г. Санкт-Петербург, Валицкий пер., д. 3а, лит. А, ИНН 7825453815.  
ООО «Коллиерс Интернешнл», 125112, Москва, Пресненская наб., д. 16, ЭПом/Ком, 52/А/25, 32, 37, 37 А, 38, 38 А, 38 Б, 38 В, 38 Г, 38 Д, ИНН 7728150075.

**Объект страхования:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Вышестоящих организаций в результате нарушения Страхователем (Лица, риск ответственности которых застрахован) договора на проведение работы при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Вышестоящих организаций в результате нарушения требований Федерального закона федеральных стандартов оценки или моральных принципов оценки Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Лица, риск ответственности которых застрахован), в связи с предъявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

**Страховой случай:** события, указанные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Вышестоящим организациям, вред имущественным интересам которых причинен в результате Застрахованной деятельности Страхователем, и возмещение обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность сотрудников Страхователя (Лица, риск ответственности которых застрахован), осуществляемая на законных и иных объектах оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 (Сто тысяч целых) рублей 00 копеек - на всем и каждому страховом случае, наступившем в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** Франшиза по настоящему Договору не применяется.

**Территория страхования:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" июля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут "30" июня 2021 г. включительно.

Случай признается страховым при условии, что:  
- претензия (иск, требование) о возмещении вреда принята Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или утверждена в силу решения суда;  
- действие/бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, является и в течение периода страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действующим/бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлены требования;  
- требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, являются наступившей судебной (вышестоящим организациям) Страхователем не поданы в течение срока действия Договора страхования.

Место и дата выдачи полиса: Санкт-Петербург, 20 июля 2020 г.

Страховщик: \_\_\_\_\_ МП  
Страхователь: \_\_\_\_\_ МП



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7862R/776/00123/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7862R/776/00123/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик **Рыбальченко Мария Валерьевна**  
Адрес регистрации Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 52, к.6, кв. 27.  
ИНН 781613677072

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** Франшиза по настоящему Договору не применяется.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «15» декабря 2019 г. и действует по «14» декабря 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Булгарин Г.О./

**Страхователь:**  
Рыбальченко Мария Валерьевна

Рыбальченко М.В./

Место и дата выдачи полиса:  
Санкт-Петербург, «15» декабря 2019 г.

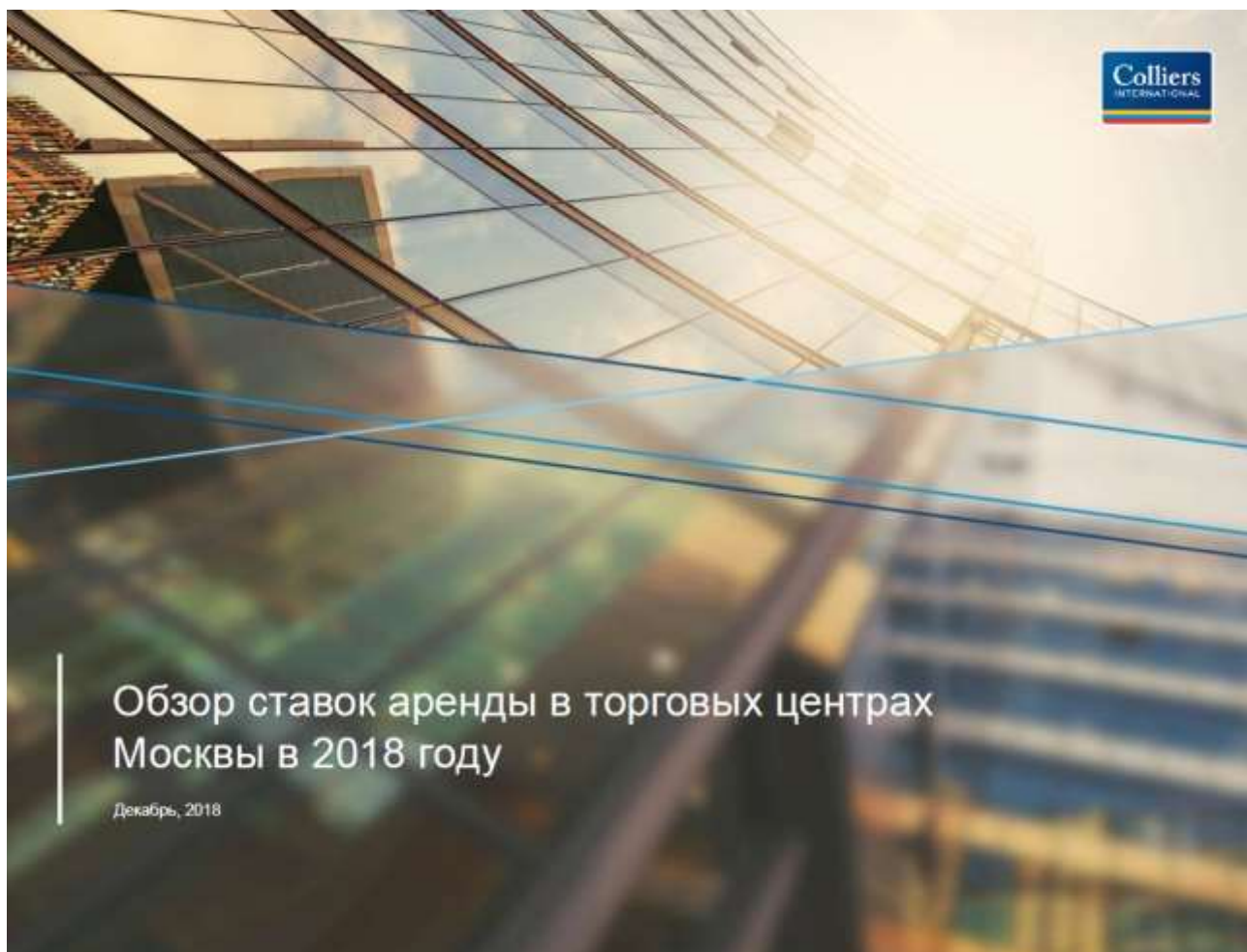
8 800 333 0 999. www.alphastrah.ru







Исследование Компании по ставкам аренды



## Методология исследования

- Одними из ключевых факторов влияющих на ставку аренды в рамках торгового центра являются:
  - Площадь торгового центра;
  - Расположение торгового центра (расположение у ст. метро, плотность населения в зоне расположения);
  - Профиль и формат арендатора;
- В рамках данного исследования, мы провели анализ торговых центров до 35 000 кв.м
- В ходе анализа мы разделили торговые центры на 9 групп, в соответствии с местоположением и площадью торгового центра.
- Нами было выделено 3 типа торговых центров, в соответствии с арендопригодной площадью:
  - до 10 000 кв.м
  - 10 000-20 000 кв.м
  - 20 000-35 000 кв.м
- Также нами было выделено 3 типа местоположения:
  - в прямой видимости от станции метро;
  - на удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - высокая плотность населения;
  - на удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении – средняя плотность населения.
- В из анализируемых ставок аренды убирались выпадающие значения, т.е. значения ставок аренды которые принципиально выше или ниже других сопоставимых объектов.

Формат торгового центра	Расположение		
	в прямой видимости от станции метро	На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - высокая плотность населения	На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении – средняя плотность населения
до 10 000 кв.м	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Золотой Вавилон Ясенево</li> <li>• Галерея Аэропорт</li> <li>• Пражский Град</li> <li>• Коломенский</li> <li>• Метромаркет Пролетарская</li> <li>• Метромаркет Сокол</li> <li>• Галерея Аэропорт</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Метромаркет на Шаболовке</li> <li>• ТЦ Столица (ул. Салтская, 8)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Солнечный I (Солнцево)</li> <li>• Солнечный рай</li> <li>• Алтуфьевский</li> </ul>
10 000 – 20 000 кв.м	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Домодедовский</li> <li>• Смоленский Пассаж</li> <li>• Мосторечье</li> <li>• Глобал-сити</li> <li>• Парус</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нора</li> <li>• Витте Молл</li> <li>• Авантюра</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Солнечный</li> <li>• Столица в Солнцево</li> <li>• Парк (Красногорск)</li> </ul>
20 000-35 000 кв.м	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ереван Плаза</li> <li>• Район Плаза</li> <li>• Пражский Пассаж</li> <li>• Золотой Вавилон Отрадное</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• РИО Севастопольский</li> <li>• Водный</li> <li>• Выходной</li> <li>• Липал Авеню</li> <li>• Азовский</li> <li>• Перовский</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ритэйл Парк</li> <li>• Вива</li> <li>• Красный Кит (Комсомолец)</li> <li>• Фестиваль</li> <li>• Клея</li> </ul>

© Colliers International

## Торговые центры до 10 000 кв.м арендопригодной площади

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, кв.м	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, РУБЛЬ/кв.м/год					
		в прямой зависимости от площади метра		На удалении от метро, на крупных магистралях, в пешеходной - высокой пешеходной, пешеходной		На удалении от метро, на крупных магистралях, в пешеходной - высокой пешеходной, пешеходной	
		Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты
Продуктовый супермаркет	1 200 - 1 800	20 000 - 30 000	22 000 - 30 000	17 000 - 22 000	16 000 - 25 000	15 000 - 19 000	15 000 - 19 000
	1 800 - 2 000	18 000 - 22 000	18 000 - 22 000	15 000 - 18 000	16 000 - 22 000	12 000 - 15 000	12 000 - 15 000
	2 000 - 3 000	14 000 - 18 000	18 000 - 17 000	12 000 - 18 000	12 000 - 19 000	10 000 - 13 000	10 000 - 12 000
Бытовая техника и электроника	200 - 300*	30 000 - 40 000	25 000 - 30 000	25 000 - 35 000	20 000 - 25 000	20 000 - 25 000	15 000 - 20 000
	600 - 1 000	12 000 - 18 000	12 000 - 17 000	10 000 - 14 000	10 000 - 14 000	9 000 - 12 000	9 000 - 11 000
	1 000 - 1 800	11 000 - 14 000	12 000 - 18 000	9 000 - 12 000	10 000 - 12 000	9 000 - 11 000	9 000 - 10 000
Спортивные товары	1 200 - 1 800	12 000 - 17 000	12 000 - 14 000	11 000 - 18 000	9 000 - 12 000	9 000 - 10 000	8 000 - 9 000
	700 - 1 200	14 000 - 18 000	18 000 - 15 000	12 000 - 17 000	9 000 - 13 000	9 000 - 11 000	7 000 - 10 000
	300-400*	18 000 - 30 000	18 000 - 25 000	12 000 - 25 000	12 000 - 18 000	12 000 - 18 000	9 000 - 12 000
Детские товары	50 - 100*	40 000 - 50 000	30 000 - 40 000	35 000 - 40 000	20 000 - 25 000	18 000 - 20 000	15 000 - 20 000
	<50*	50 000 - 70 000	40 000 - 50 000	40 000 - 50 000	25 000 - 30 000	20 000 - 25 000	20 000 - 25 000
	1 000 - 2 000	7 000 - 10 000	5 000 - 7 000	8 000 - 8 000	4 000 - 6 000	5 000 - 7 000	5 000 - 4 000
Мультиклассный концепт	2 000 - 4 000	7 000 - 10 000	8 000 - 10 000	8 000 - 8 000	4 000 - 6 000	5 000 - 7 000	5 000 - 4 000
	4 000 - 7 000	-	-	-	-	-	-
	1 200-500	10 000 - 15 000	8 000 - 14 000	9 000 - 14 000	6 000 - 14 000	9 000 - 12 000	8 000 - 10 000
Развлекательный центр	500 - 1 000	7 000 - 10 000	6 000 - 8 000*	6 000 - 8 000	5 000 - 7 000	5 000 - 7 000	4 000 - 6 000
	1 000 - 2 000	4 000 - 6 000	5 000 - 8 000*	5 000 - 7 000	4 000 - 6 000	5 000 - 6 000	3 500 - 5 000
	<50*	70 000 - 90 000	50 000 - 60 000	60 000 - 70 000	40 000 - 75 000	40 000 - 50 000	35 000 - 40 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	50 - 100*	80 000 - 80 000	45 000 - 75 000	50 000 - 80 000	40 000 - 80 000	30 000 - 40 000	25 000 - 35 000
	100 - 150*	80 000 - 85 000	35 000 - 55 000	40 000 - 50 000	20 000 - 40 000	20 000 - 40 000	18 000 - 30 000
	150 - 250*	45 000 - 60 000	35 000 - 50 000	35 000 - 40 000	30 000 - 40 000	20 000 - 30 000	15 000 - 25 000
	250 - 500*	30 000 - 40 000	20 000 - 30 000	20 000 - 30 000	15 000 - 20 000	15 000 - 20 000	12 000 - 18 000
	600 - 700	25 000 - 25 000	18 000 - 20 000	15 000 - 20 000	10 000 - 15 000	10 000 - 15 000	8 000 - 15 000
	700 - 900	14 000 - 20 000	12 000 - 19 000	12 000 - 17 000	9 000 - 13 000	9 000 - 14 000	8 000 - 12 000
	600 - 1 200	12 000 - 17 000	10 000 - 15 000	9 000 - 13 000	8 000 - 12 000	8 000 - 11 000	7 000 - 10 000
	1 200 - 1 800	12 000 - 14 000	7 000 - 11 000	7 000 - 12 000	7 000 - 9 000	6 000 - 8 000	7 000 - 9 000
	<10*	120 000 - 220 000	120 000 - 170 000	100 000 - 150 000	80 000 - 120 000	70 000 - 100 000	60 000 - 70 000
	15-100*	50 000 - 120 000	80 000 - 150 000	50 000 - 100 000	30 000 - 60 000	40 000 - 70 000	30 000 - 60 000
Клиника	200-350*	60 000 - 80 000	60 000 - 80 000	50 000 - 80 000	30 000 - 60 000	30 000 - 60 000	25 000 - 40 000
	250 - 700*	50 000 - 80 000	40 000 - 60 000	40 000 - 70 000	30 000 - 60 000	30 000 - 60 000	25 000 - 40 000
	до 100*	80 000 - 120 000	80 000 - 120 000	70 000 - 80 000	60 000 - 80 000	50 000 - 80 000	40 000 - 60 000
Аптека	100-200*	80 000 - 80 000	50 000 - 60 000	80 000 - 80 000	40 000 - 80 000	50 000 - 80 000	40 000 - 50 000
	<10*	200 000 - 250 000	140 000 - 170 000	160 000 - 200 000	120 000 - 150 000	100 000 - 120 000	70 000 - 90 000
	15-50*	80 000 - 150 000	80 000 - 100 000	80 000 - 120 000	60 000 - 80 000	80 000 - 100 000	40 000 - 60 000
Золото	300-400*	50 000 - 80 000	30 000 - 50 000	40 000 - 80 000	20 000 - 30 000	30 000 - 40 000	20 000 - 30 000
	<10*	180 000 - 200 000	180 000 - 180 000	120 000 - 180 000	100 000 - 180 000	80 000 - 120 000	70 000 - 100 000
	15-50*	90 000 - 140 000	70 000 - 120 000	70 000 - 120 000	60 000 - 100 000	80 000 - 100 000	50 000 - 60 000
Искусственные материалы	<10*	120 000 - 150 000	80 000 - 130 000	100 000 - 120 000	70 000 - 100 000	70 000 - 100 000	55 000 - 80 000
	15-30*	80 000 - 110 000	80 000 - 100 000	70 000 - 90 000	50 000 - 80 000	50 000 - 80 000	40 000 - 60 000
	50-100*	70 000 - 100 000	45 000 - 80 000	60 000 - 80 000	45 000 - 75 000	40 000 - 60 000	35 000 - 50 000
Развлечения	250 - 500*	18 000 - 25 000	15 000 - 20 000	12 000 - 18 000	12 000 - 18 000	11 000 - 14 000	10 000 - 14 000
	500 - 1 000*	15 000 - 20 000	12 000 - 18 000	10 000 - 15 000	10 000 - 15 000	9 000 - 13 000	8 000 - 12 000
	<90*	80 000 - 70 000	50 000 - 70 000	40 000 - 60 000	40 000 - 60 000	45 000 - 60 000	35 000 - 45 000
Кафе	80 - 180*	50 000 - 65 000	40 000 - 65 000	35 000 - 50 000	30 000 - 40 000	30 000 - 40 000	25 000 - 40 000
	180 - 250*	35 000 - 35 000	25 000 - 40 000	15 000 - 25 000	15 000 - 25 000	14 000 - 24 000	17 000 - 25 000
	<15	80 000 - 100 000	70 000 - 90 000	60 000 - 80 000	-	80 000 - 70 000	-
Фуд-корт	15-40	85 000 - 90 000	55 000 - 60 000	50 000 - 70 000	-	40 000 - 80 000	-
	45-70	55 000 - 70 000	55 000 - 60 000	45 000 - 60 000	-	35 000 - 50 000	-
	70-120	45 000 - 55 000	40 000 - 50 000	35 000 - 50 000	-	25 000 - 40 000	-
	120-180	45 000 - 50 000	35 000 - 45 000	-	-	25 000 - 40 000	-

\* Ставки для арендаторов расположенных на 1-ом этаже (отдельно, в зависимости от формата магазина).  
\*\* Ставки курсовые указаны с учетом прогнозируемой инфляции в % от годового оборота. Индивидуальная ставка может быть ниже указанных значений или отсутствовать.

## Торговые центры 10 000 – 20 000 кв.м арендопригодной площади

ПРОЦЕНТ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, кв.м	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД					
		в прямой зависимости от стандарта метра		На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - высокая плотность застройки		На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - средняя плотность застройки	
		Существующие объекты	Новые объекты	Существующие объекты	Новые объекты	Существующие объекты	Новые объекты
Продуктовый супермаркет	1 200 – 1 800	20 000 – 30 000	22 000 – 30 000	17 000 – 22 000	18 000 – 25 000	15 000 – 18 000	15 000 – 18 000
	1 800 – 2 500	15 000 – 22 000	18 000 – 22 000	15 000 – 18 000	18 000 – 22 000	12 000 – 15 000	12 000 – 15 000
Бытовая техника и электроника	250 – 350*	30 000 – 40 000	25 000 – 30 000	20 000 – 30 000	20 000 – 30 000	20 000 – 25 000	18 000 – 20 000
	800 – 1 000*	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	10 000 – 18 000	10 000 – 14 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000
Специальные товары	1 200 – 1 800	13 000 – 15 000	13 000 – 15 000	9 000 – 13 000	9 000 – 13 000	8 000 – 11 000	8 000 – 11 000
	1 800 – 2 500	13 000 – 15 000	13 000 – 15 000	11 000 – 18 000	9 000 – 13 000	8 000 – 11 000	8 000 – 11 000
Детские товары	700 – 1 000	14 000 – 19 000	13 000 – 15 000	12 000 – 17 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	7 000 – 10 000
	300-400	18 000 – 30 000	18 000 – 25 000	12 000 – 25 000	12 000 – 18 000	12 000 – 20 000	12 000 – 18 000
Многоэтажный офисный центр	80 – 150	40 000 – 60 000	38 000 – 45 000	35 000 – 40 000	35 000 – 40 000	18 000 – 20 000	15 000 – 20 000
	150 – 250*	30 000 – 40 000	35 000 – 45 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000
Ремонтно-сервисный центр	1 500 – 2 500	7 000 – 11 000	8 000 – 7 000	8 000 – 9 000	4 000 – 8 000	5 000 – 7 000	5 000 – 4 500
	2 500 – 4 000	7 000 – 11 000	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	4 000 – 8 000	5 000 – 7 000	5 000 – 4 500
Арендаторы торговой галереи (одежда, обувь, и др.)	250-500	10 000 – 15 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000	8 000 – 12 000
	500 – 1 000	7 000 – 11 000	8 000 – 9 000	8 000 – 9 000	5 000 – 9 000	5 000 – 7 000	4 000 – 6 000
Коллекция	1 000 – 2 000	8 000 – 10 000	8 000 – 9 000	5 000 – 7 000	6 000 – 7 000	5 000 – 6 000	3 800 – 5 000
	<50*	70 000 – 100 000	50 000 – 80 000	60 000 – 70 000	40 000 – 75 000	40 000 – 50 000	38 000 – 48 000
Коллекция	50 – 100*	80 000 – 90 000	45 000 – 75 000	60 000 – 80 000	40 000 – 80 000	35 000 – 60 000	38 000 – 45 000
	100 – 150*	50 000 – 65 000	38 000 – 55 000	40 000 – 60 000	25 000 – 40 000	25 000 – 40 000	18 000 – 30 000
Коллекция	150 – 250*	45 000 – 60 000	38 000 – 50 000	35 000 – 40 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	18 000 – 25 000
	250 – 500*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	20 000 – 30 000	15 000 – 25 000	18 000 – 20 000	12 000 – 20 000
Коллекция	500 – 700	20 000 – 25 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
Коллекция	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
Коллекция	<15*	120 000 – 200 000	120 000 – 170 000	100 000 – 160 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	80 000 – 80 000
	15-100*	80 000 – 120 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
Коллекция	100-200*	50 000 – 100 000	40 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	30 000 – 50 000	20 000 – 30 000
	200-300*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	10 000 – 15 000
Коллекция	300 – 700*	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
Коллекция	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
Коллекция	<15*	120 000 – 200 000	120 000 – 170 000	100 000 – 160 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	80 000 – 80 000
	15-100*	80 000 – 120 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
Коллекция	100-200*	50 000 – 100 000	40 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	30 000 – 50 000	20 000 – 30 000
	200-300*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	10 000 – 15 000
Коллекция	300 – 700*	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
Коллекция	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
Коллекция	<15*	120 000 – 200 000	120 000 – 170 000	100 000 – 160 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	80 000 – 80 000
	15-100*	80 000 – 120 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
Коллекция	100-200*	50 000 – 100 000	40 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	30 000 – 50 000	20 000 – 30 000
	200-300*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	10 000 – 15 000
Коллекция	300 – 700*	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
Коллекция	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
Коллекция	<15*	120 000 – 200 000	120 000 – 170 000	100 000 – 160 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	80 000 – 80 000
	15-100*	80 000 – 120 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
Коллекция	100-200*	50 000 – 100 000	40 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	30 000 – 50 000	20 000 – 30 000
	200-300*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	10 000 – 15 000
Коллекция	300 – 700*	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
Коллекция	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
Коллекция	<15*	120 000 – 200 000	120 000 – 170 000	100 000 – 160 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	80 000 – 80 000
	15-100*	80 000 – 120 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	50 000 – 100 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
Коллекция	100-200*	50 000 – 100 000	40 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	30 000 – 50 000	20 000 – 30 000
	200-300*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	10 000 – 15 000
Коллекция	300 – 700*	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
Коллекция	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000

\* Ставки для арендаторов рассчитываются на 1 кв. метр (площадь), в зависимости от формата помещений.

\*\* Ставки курсовой стоимости арендаторы платят за аренду помещений в % от площади объекта. Финансовая ставка может быть ниже указанного значения или отсутствовать.



## Торговые центры 20 000 – 35 000 кв.м арендопригодной площади

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, РУБЛЕВ/МГОД					
		в прямой зависимости от ставки метра		На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - высокая плотность населения		На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - средняя плотность населения	
		Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты
Продуктовый супермаркет	1 000 – 1 800	22 000 – 30 000	22 000 – 30 000	18 000 – 25 000	18 000 – 25 000	18 000 – 24 000	15 000 – 19 000
	1 900 – 2 500	18 000 – 22 000	18 000 – 22 000	18 000 – 22 000	16 000 – 22 000	12 000 – 18 000	12 000 – 15 000
	2 500 – 3 500	15 000 – 17 000	15 000 – 17 000	12 000 – 16 000	12 000 – 16 000	10 000 – 12 000	10 000 – 12 000
Большая техника и электроника	200 – 350*	30 000 – 40 000	28 000 – 30 000	28 000 – 30 000	28 000 – 30 000	28 000 – 30 000	18 000 – 25 000
	350 – 1 000	14 000 – 20 000	12 000 – 17 000	12 000 – 17 000	10 000 – 14 000	10 000 – 14 000	9 000 – 12 000
	1 000 – 1 800	12 000 – 18 000	11 000 – 15 000	11 000 – 16 000	10 000 – 12 000	8 000 – 11 000	8 000 – 11 000
Спортивные товары	1 200 – 1 800	13 000 – 16 000	12 000 – 14 000	11 000 – 14 000	8 000 – 11 000	8 000 – 11 000	6 000 – 9 000
	1 800 – 1 900	14 000 – 20 000	12 000 – 14 000	12 000 – 16 000	9 000 – 12 000	9 000 – 13 000	6 000 – 9 000
	700 – 1 900	15 000 – 22 000	13 000 – 15 000	13 000 – 19 000	9 000 – 13 000	10 000 – 13 000	7 000 – 10 000
Детские товары	300-400	18 000 – 30 000	16 000 – 25 000	15 000 – 25 000	12 000 – 18 000	10 000 – 25 000	12 000 – 18 000
	50 – 150	40 000 – 50 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	25 000 – 30 000	18 000 – 20 000	18 000 – 20 000
	150 – 400	30 000 – 70 000	40 000 – 80 000	40 000 – 80 000	30 000 – 38 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000
Многоэтажный ванитрип	1 500 – 2 500	7 000 – 12 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	4 000 – 6 000	4 000 – 6 000	3 500 – 4 500
	2 500 – 4 000	7 000 – 12 000	6 000 – 7 000	6 000 – 7 000	4 000 – 6 000	4 000 – 6 000	3 500 – 4 500
	4 000 – 7 000	6 000 – 9 000	4 000 – 7 000	4 000 – 7 000	4 000 – 6 000	4 000 – 6 000	3 500 – 4 500
Развлекательный центр	300-500	10 000 – 15 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	6 000 – 12 000
	500 – 1 000	8 000 – 12 000	6 000 – 11 000	6 000 – 10 000	6 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 7 000
	1 000 – 2 000	7 000 – 11 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	4 000 – 6 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	<80*	70 000 – 100 000	60 000 – 90 000	60 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000
	80 – 100*	60 000 – 90 000	50 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000	35 000 – 45 000
	100 – 150*	50 000 – 70 000	40 000 – 70 000	40 000 – 60 000	35 000 – 45 000	25 000 – 40 000	25 000 – 35 000
Косметика	15-100*	80 000 – 140 000	60 000 – 100 000	60 000 – 100 000	50 000 – 100 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000
	100-350*	65 000 – 120 000	60 000 – 80 000	60 000 – 80 000	50 000 – 80 000	45 000 – 60 000	35 000 – 50 000
	350 – 700*	50 000 – 100 000	40 000 – 60 000	50 000 – 80 000	30 000 – 60 000	40 000 – 60 000	30 000 – 50 000
Аптеки	до 100*	80 000 – 120 000	80 000 – 120 000	60 000 – 110 000	60 000 – 80 000	60 000 – 80 000	55 000 – 80 000
	100-200*	60 000 – 80 000	50 000 – 60 000	50 000 – 60 000	40 000 – 60 000	50 000 – 60 000	40 000 – 60 000
	>18*	250 000 – 250 000	150 000 – 200 000	150 000 – 200 000	120 000 – 150 000	100 000 – 120 000	75 000 – 100 000
Золото	15-50*	100 000 – 180 000	70 000 – 120 000	60 000 – 140 000	60 000 – 100 000	60 000 – 100 000	55 000 – 75 000
	200-400*	50 000 – 80 000	35 000 – 50 000	40 000 – 60 000	30 000 – 40 000	40 000 – 60 000	30 000 – 40 000
	>18*	180 000 – 200 000	150 000 – 180 000	120 000 – 150 000	100 000 – 150 000	60 000 – 140 000	80 000 – 120 000
Сигарная сфера	15-50*	100 000 – 150 000	70 000 – 120 000	60 000 – 120 000	60 000 – 100 000	60 000 – 100 000	55 000 – 80 000
	>18*	120 000 – 150 000	90 000 – 120 000	100 000 – 120 000	75 000 – 100 000	70 000 – 100 000	55 000 – 80 000
	15-50*	80 000 – 120 000	60 000 – 100 000	70 000 – 100 000	50 000 – 80 000	50 000 – 80 000	45 000 – 75 000
Выпуклые полки	50-100*	70 000 – 100 000	60 000 – 80 000	60 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000	35 000 – 55 000
	200 – 500*	30 000 – 50 000	15 000 – 30 000	12 000 – 20 000	12 000 – 18 000	11 000 – 17 000	10 000 – 15 000
	500 – 1 000*	15 000 – 20 000	12 000 – 16 000	10 000 – 14 000	10 000 – 14 000	8 000 – 12 000	8 000 – 12 000
Кафе	<80*	60 000 – 80 000	50 000 – 70 000	50 000 – 70 000	45 000 – 60 000	45 000 – 60 000	35 000 – 50 000
	80 – 150*	55 000 – 75 000	40 000 – 65 000	35 000 – 50 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	25 000 – 40 000
	150 – 250*	30 000 – 40 000	25 000 – 40 000	20 000 – 30 000	20 000 – 30 000	17 000 – 25 000	17 000 – 25 000
Фудкорт	<15	60 000 – 120 000	75 000 – 100 000	75 000 – 100 000	60 000 – 80 000	55 000 – 70 000	40 000 – 60 000
	15-40	65 000 – 100 000	55 000 – 80 000	55 000 – 80 000	45 000 – 70 000	45 000 – 60 000	35 000 – 55 000
	40-70	65 000 – 100 000	55 000 – 80 000	55 000 – 80 000	45 000 – 70 000	45 000 – 60 000	35 000 – 55 000
	70-125	55 000 – 85 000	45 000 – 65 000	45 000 – 65 000	35 000 – 50 000	35 000 – 50 000	25 000 – 45 000
	125-180	40 000 – 60 000	30 000 – 50 000	30 000 – 50 000	20 000 – 40 000	18 000 – 30 000	15 000 – 30 000

\* Ставки для арендаторов расположенных на 1-ом этаже (отличаются в зависимости от формата торговли).

\*\* Самые высокие ставки имеют арендаторы платящие гравитационными % от товарооборота. Высокоточные ставки имеют быть после углубленного анализа ситуации.

## OPEX

ГРОВОЙ АРЕНДАТОР	ПЛОЩАДЬ, кв.м	OPEX, РУБ./кв. м/год			
		в прямой зависимости от стоимости метра		Не у метра	
		Суммарные контракты	Новые контракты	Суммарные контракты	Новые контракты
Продуктовый супермаркет	1 200 – 1 800	2 000 – 2 000	1000 - 2 500	1500 - 2 500	1500 - 2 000
	1 800 – 2 500	2 000 – 2 000	1800 - 2 500	1500 - 2 000	1500 - 2 000
	2 500 – 3 000	1 500 - 2 000	1500 - 2 000	1500 - 2 000	1500 - 2 000
Бытовая техника и электроника	250 – 350	8 000 – 5 000	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000
	800 – 1 000	1 000 – 2 000	1 500 – 2 000	1 500 – 2 000	1 000 – 2 000
	1 000 – 1 000	1 000 – 2 000	1 500 – 2 000	1 500 – 2 000	1 000 – 2 000
Спортивные товары	1 200 – 1 000	1 000 – 2 000	1 500 – 2 000	1 500 – 2 000	1 000 – 2 000
	1 000 – 1500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	1 500 – 2 000	1 000 – 2 000
	700 – 1 000	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500
Детские товары	300 – 400	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000
	95 – 100	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	<95	5 000 – 7 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
Музыкальный инструмент	1 500 – 2 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
	2 500 – 4 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
	4 000 – 7 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
Развлекательный центр	500 – 1 000	1000 – 2000	1000 – 2000	1000 – 2000	1000 – 2000
	1 000 – 2 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
	<500	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	50 – 100	6 000 – 10 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	100 – 150	5 000 – 7 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	150 – 250	5 000 – 7 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	250 – 500	5 000 – 8 000	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000	4 000 – 5 000
	500 – 700	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000
	700 – 900	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500
	900 – 1 200	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500
	1 200 – 1 000	2 000 – 2 500	0	2 000 – 2 500	0
Косметика	<100	0	0	0	0
	15 – 100	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	200 – 300	6 000 – 10 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
Аксессуары	500 – 700	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000
	до 100	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	100 – 200	6 000 – 10 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
Защита	<100	0	0	0	0
	95 – 100	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	200 – 400	6 000 – 7 000	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000
Сетевая связь	<100	0	0	0	0
	15 – 50	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	<150	0	0	0	0
Выпуклые зеркала	до 50	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	50 – 100	6 000 – 10 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	250 – 500	6 000 – 7 000	4 000 – 5 000	3 000 – 3 000	2 000 – 3 000
Рестораны	500 – 1 000	6 000 – 10 000	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000	6 000 – 8 000
	<500	6 000 – 10 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	80 – 100	6 000 – 7 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
Кафе	100 – 250	6 000 – 7 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 8 000
	<100	0	0	0	0
	15 – 40	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
Фуд-корт	40 – 70	6 000 – 10 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	70 – 120	6 000 – 10 000	0	4 000 – 5 000	0
	120 – 150	0	0	0	0

© Colliers International

## OPEX

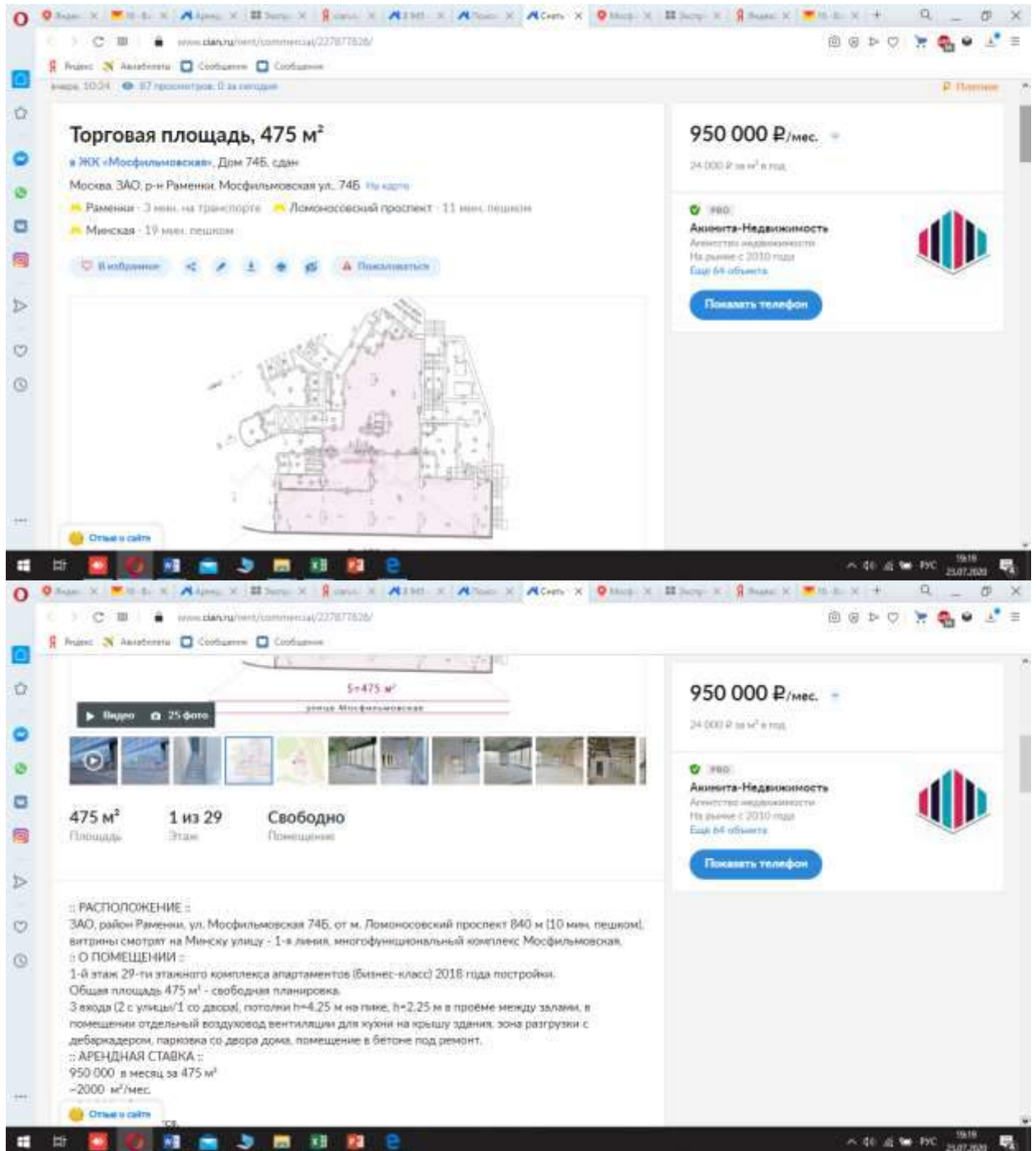
### Фактически затрачиваемый собственником переменный OPEX

Статья расходов	Рублейка, м в год, без НДС			
	Для GLA 9,000 – 20,000 m <sup>2</sup>	Для GLA 20,000 – 45,000 m <sup>2</sup>	Для GLA 45,000 – 75,000 m <sup>2</sup>	Для GLA above 75,000 m <sup>2</sup>
Коммунальные платежи	1,650 – 1,750	1,550 – 1,650	1,400 – 1,600	1,300 – 1,500
Уборка	500	480	420	300
Охрана	550 – 650	400 – 450	300 – 320	210 – 250
Техническое обслуживание	800-1,000	750	600	500
Персонал	900 – 1,200	750 - 900	600 – 650	420 - 500
Прочие расходы	100	70	50	50
Итого	4,500 – 5,200	4,000 – 4,300	3,370 – 3,640	2,780 – 3,100

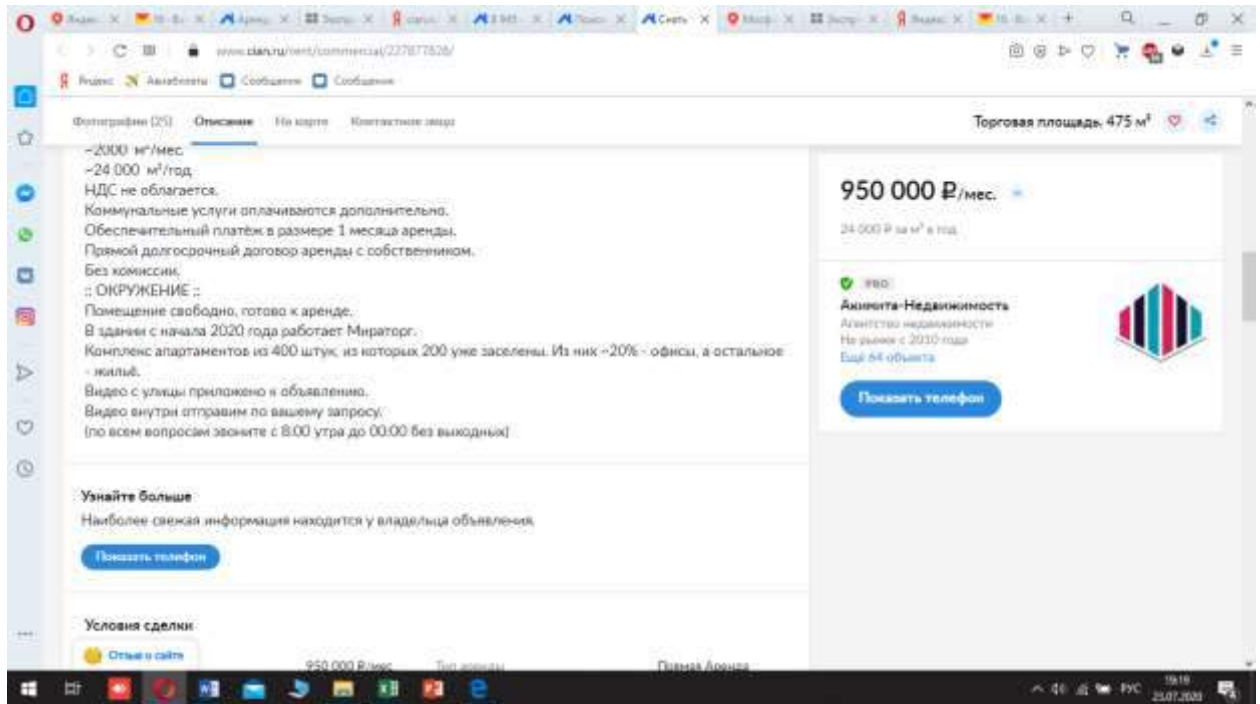
Аналоги для Доходного подхода

Аналоги для помещений торговой галереи

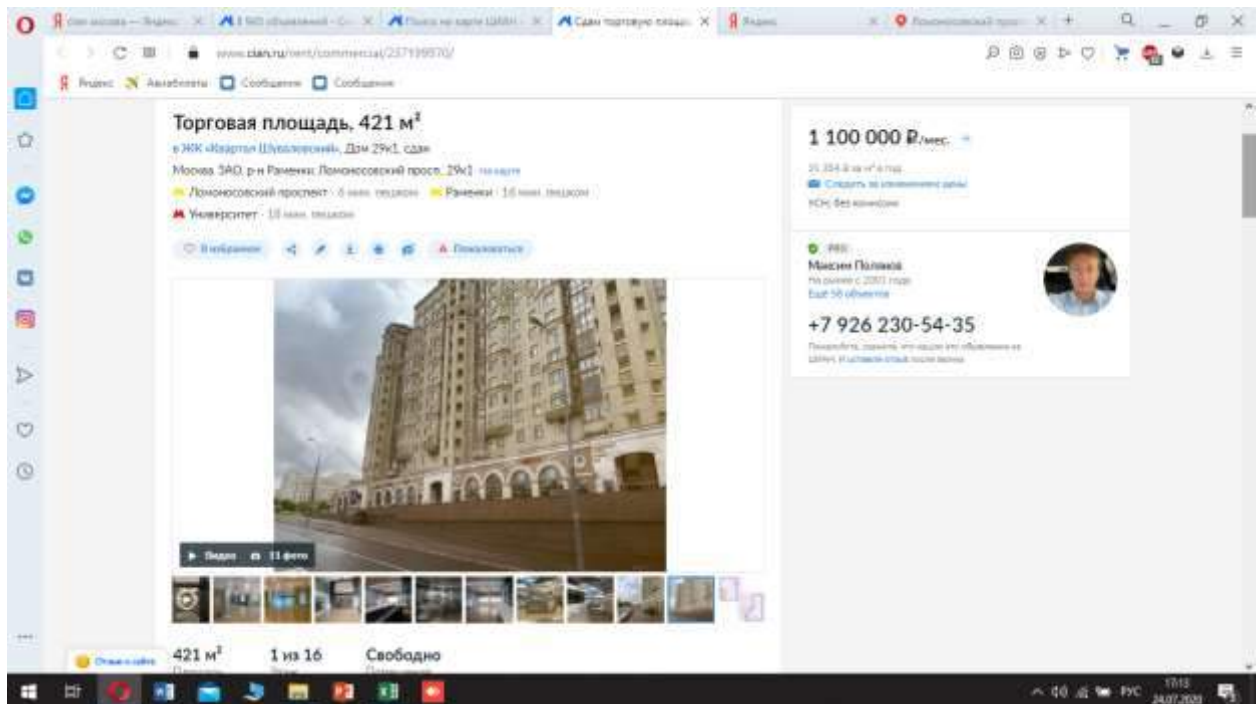
Аналог №1

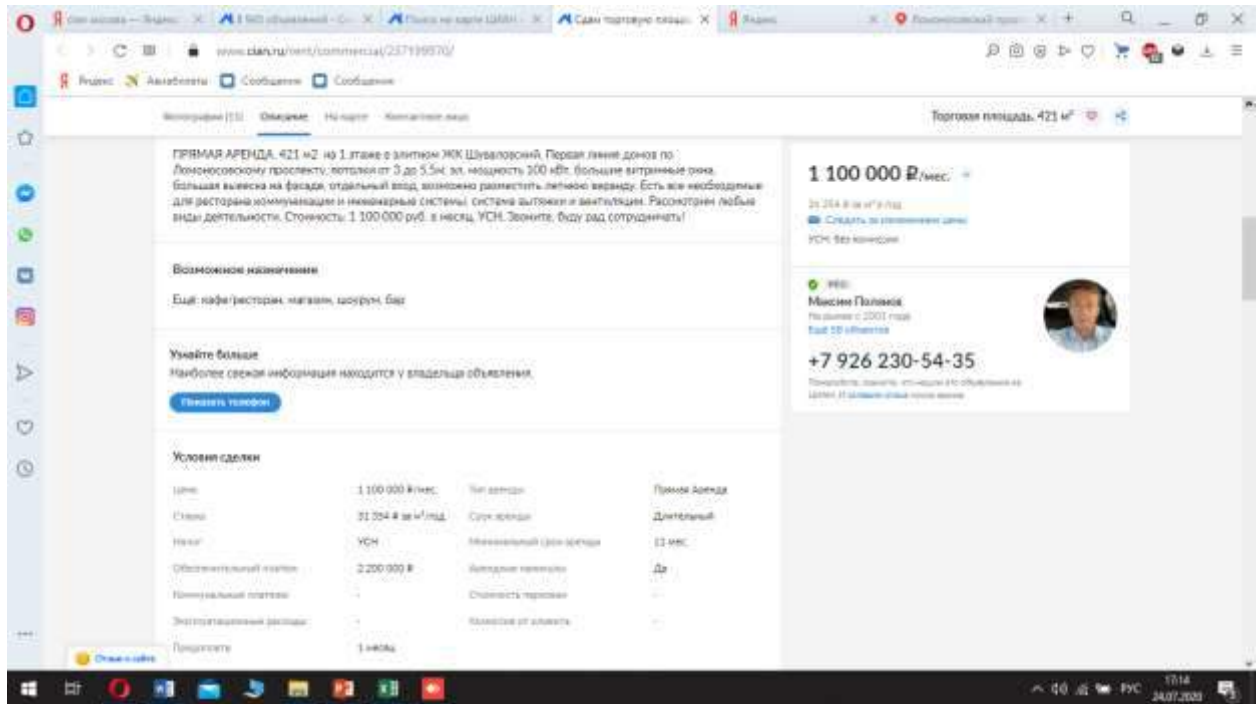




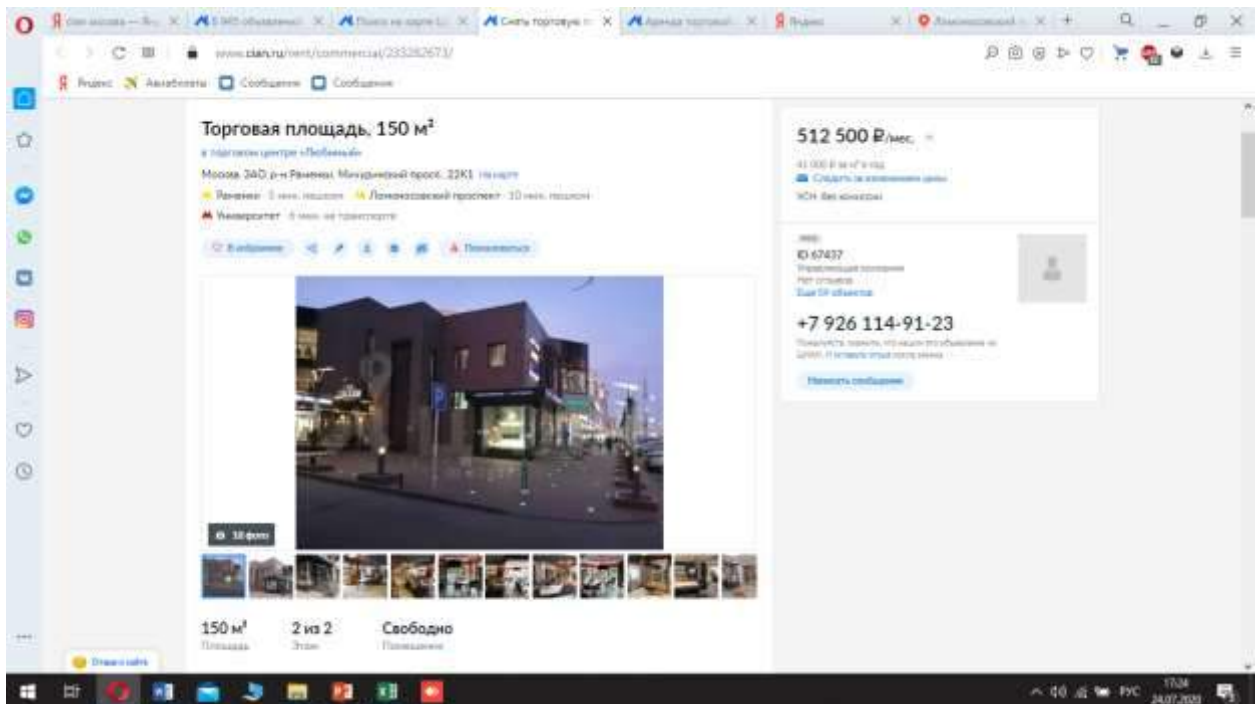


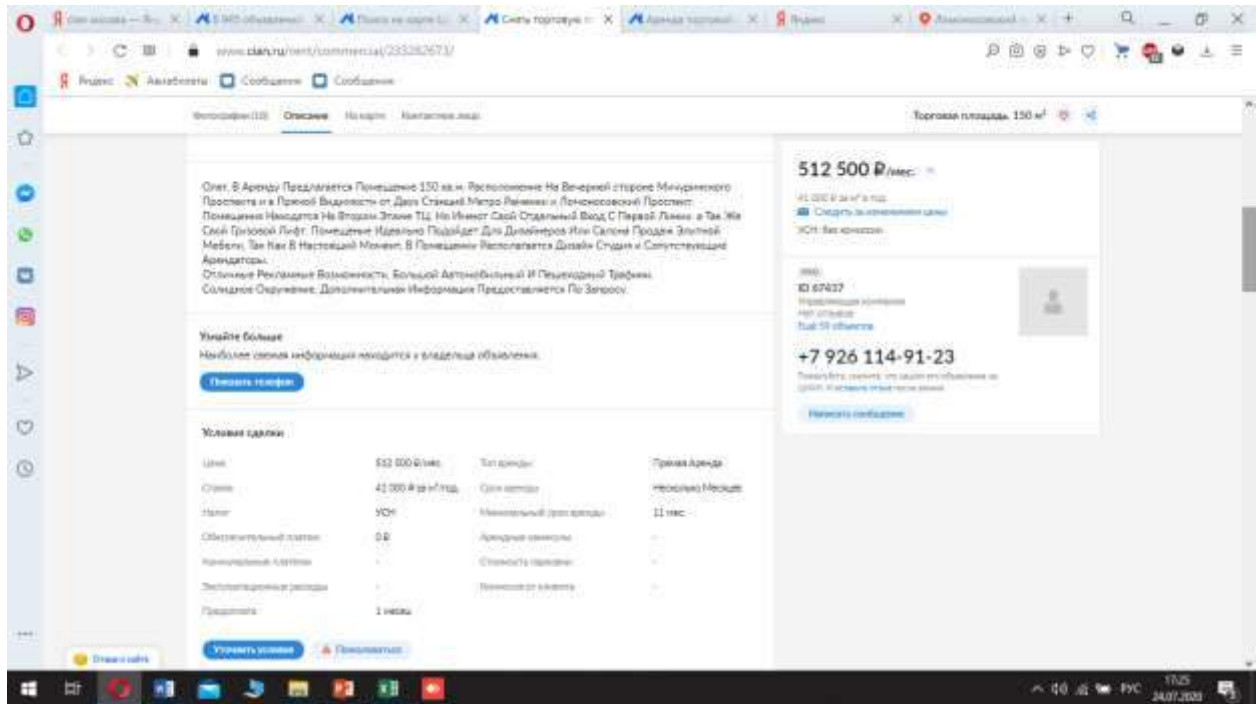
Аналог №2



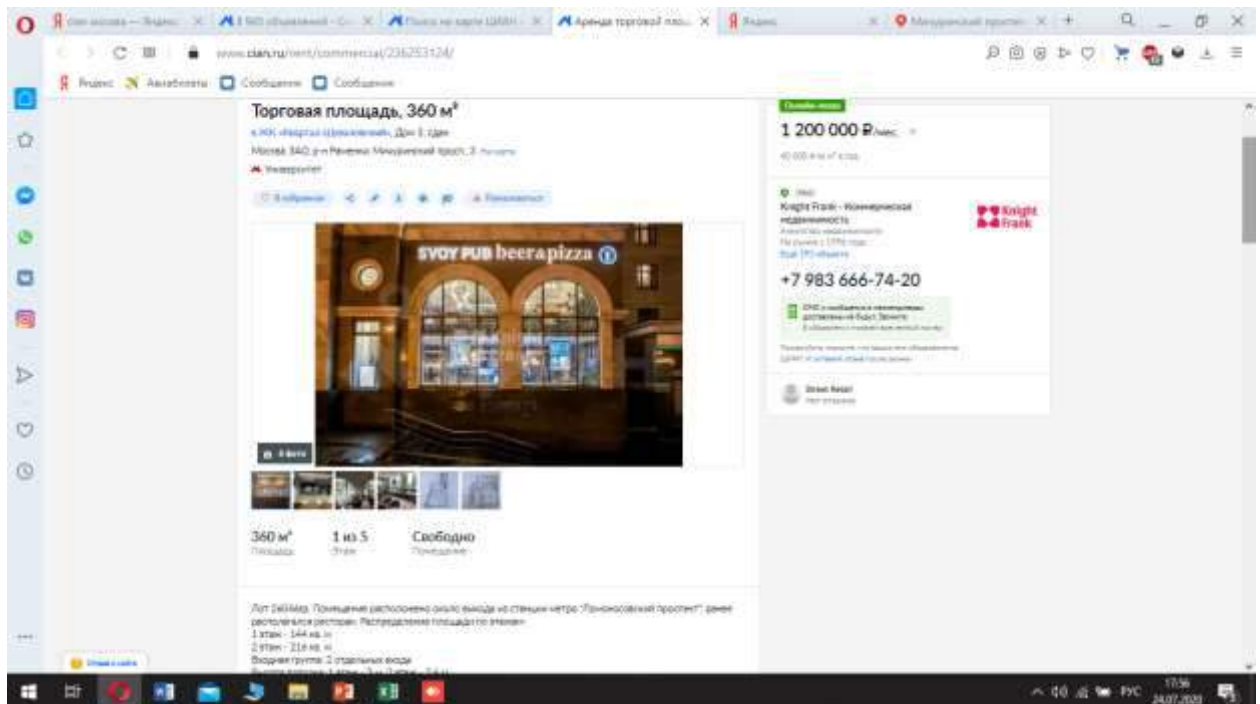


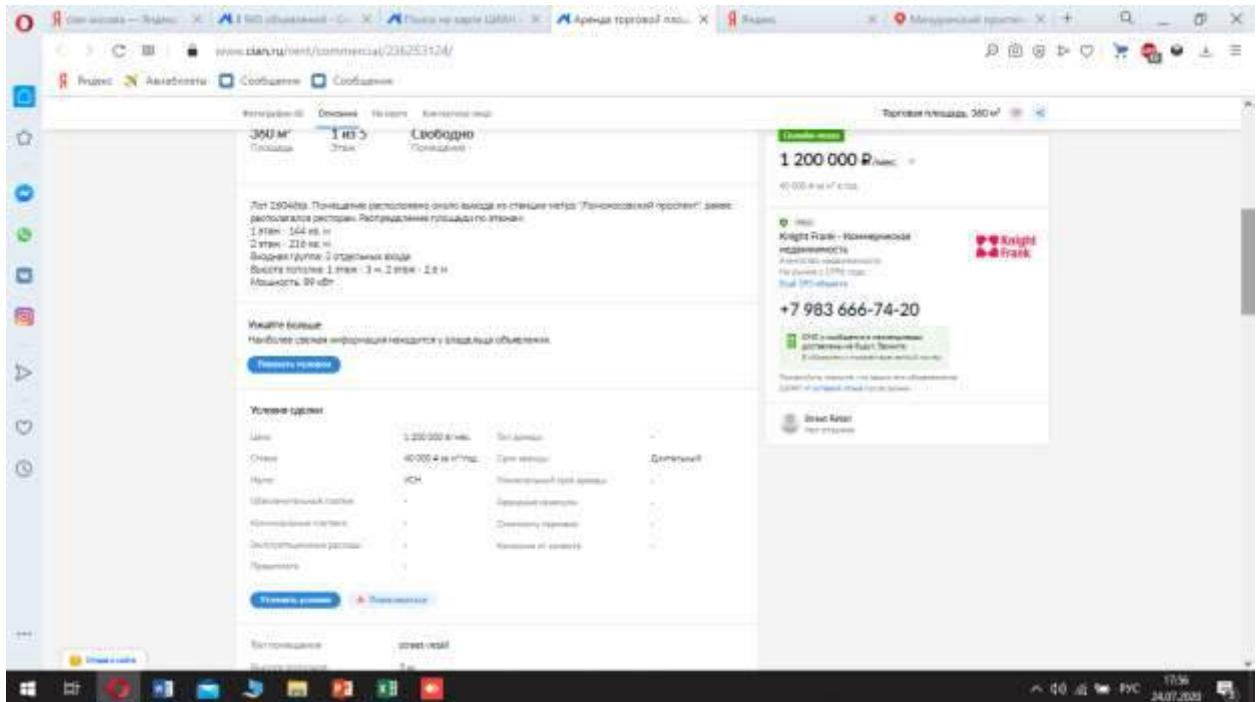
Аналог №3



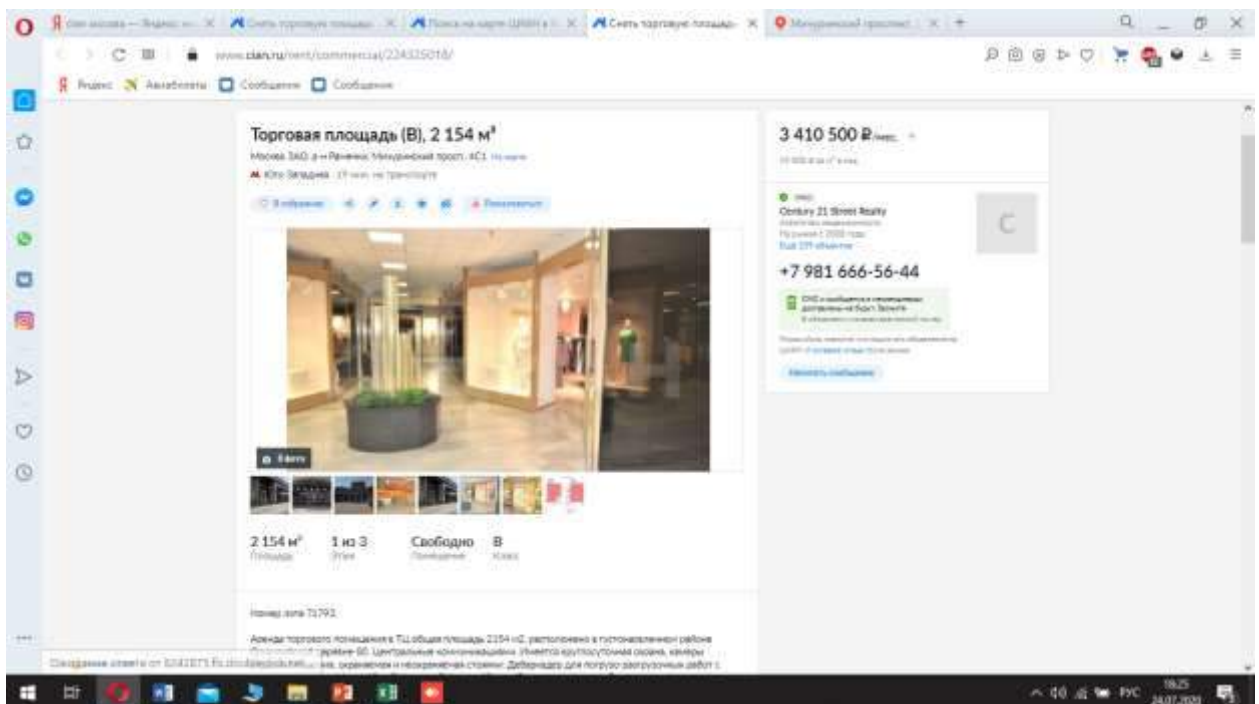


Аналог №4

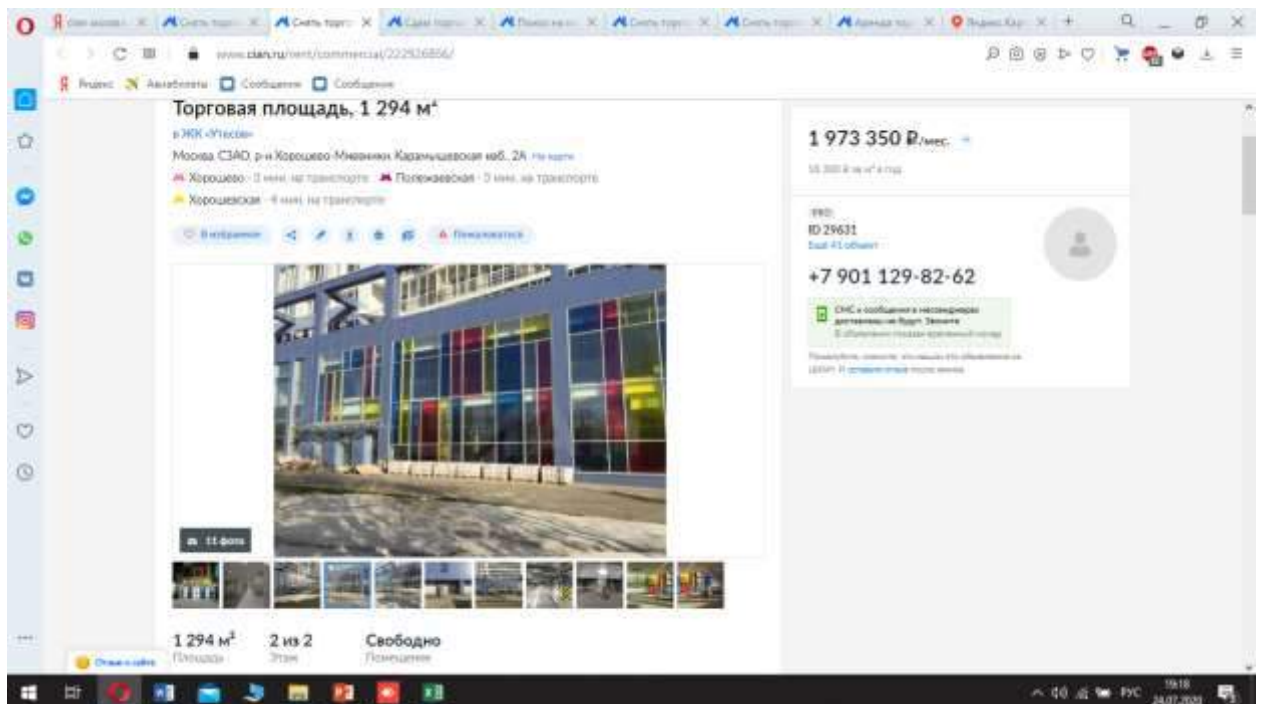
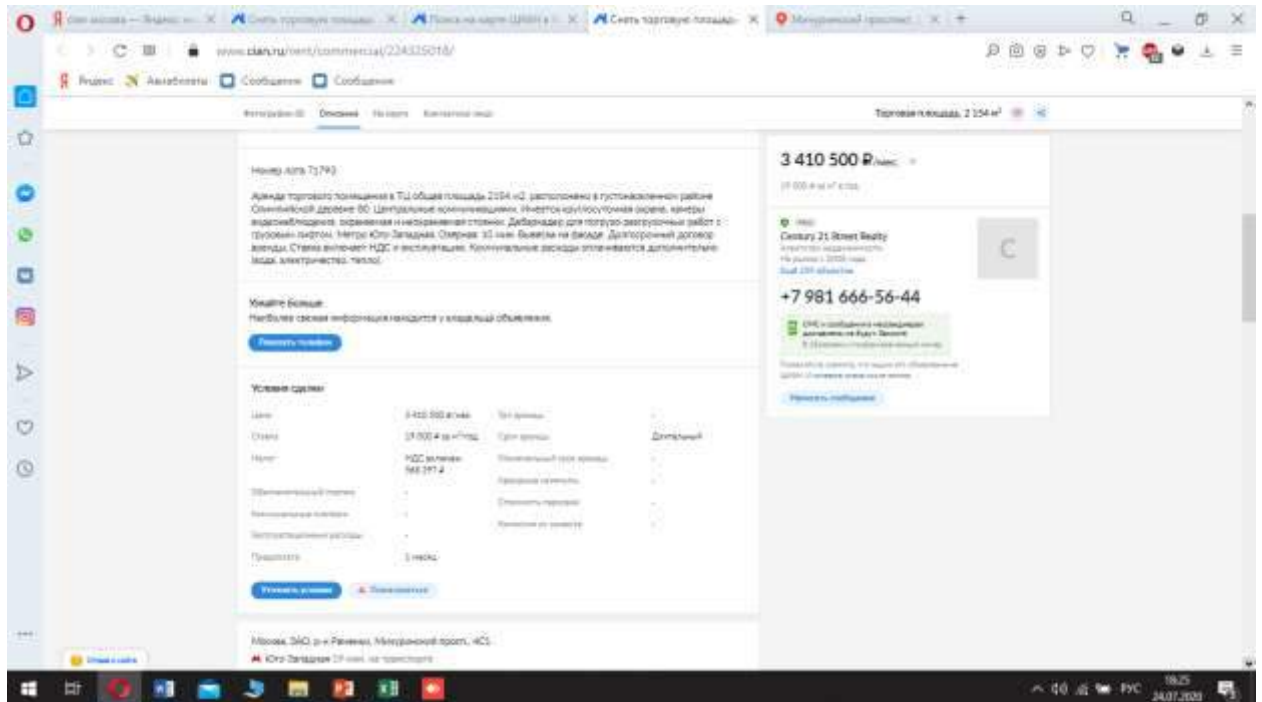


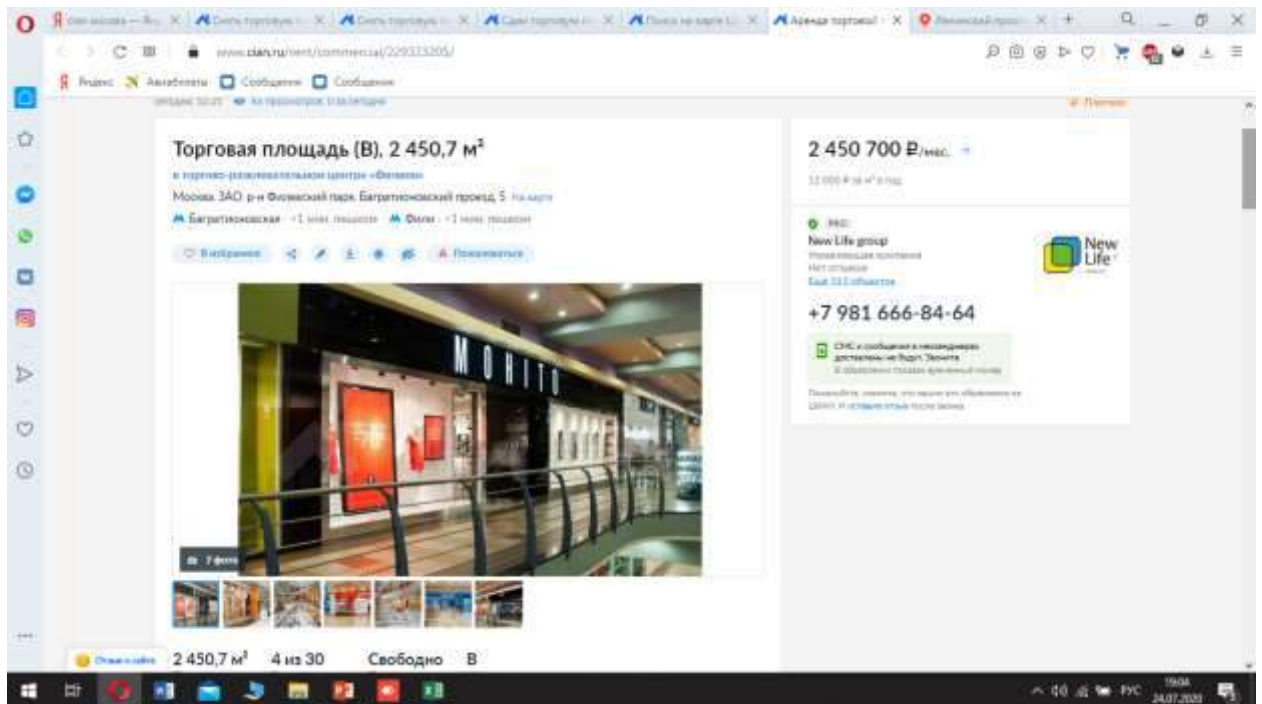
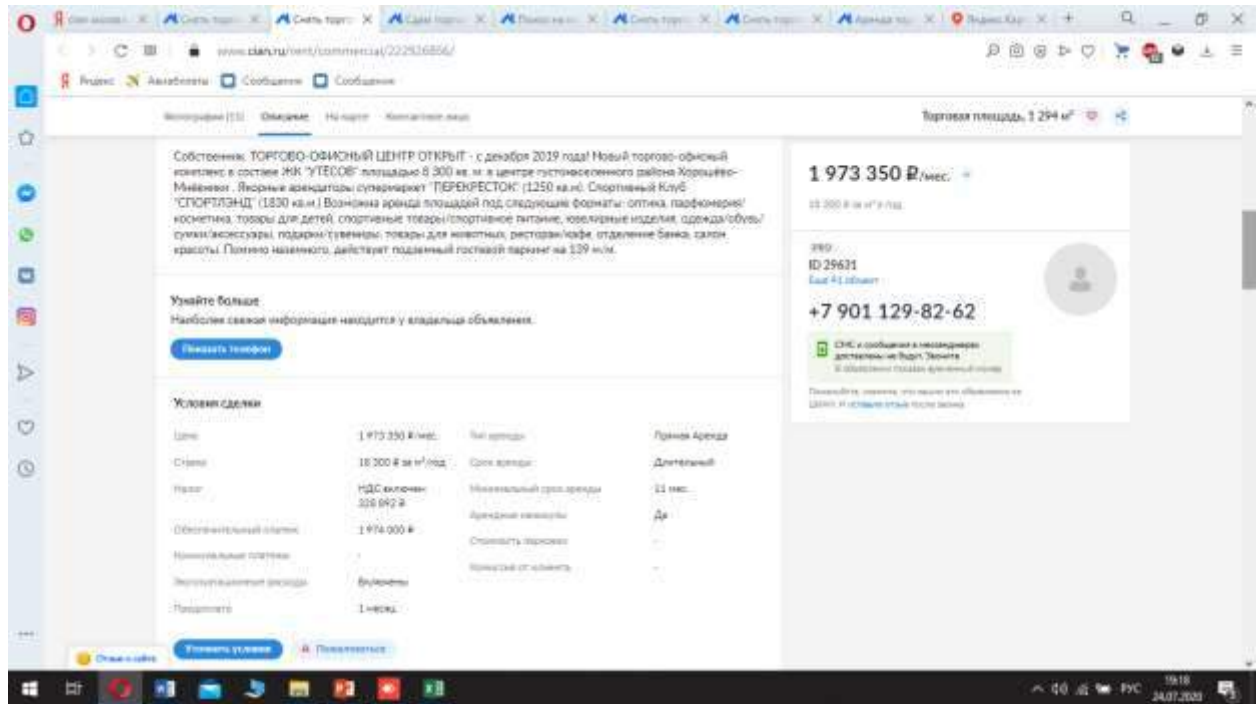


Аналоги для якорных арендаторов

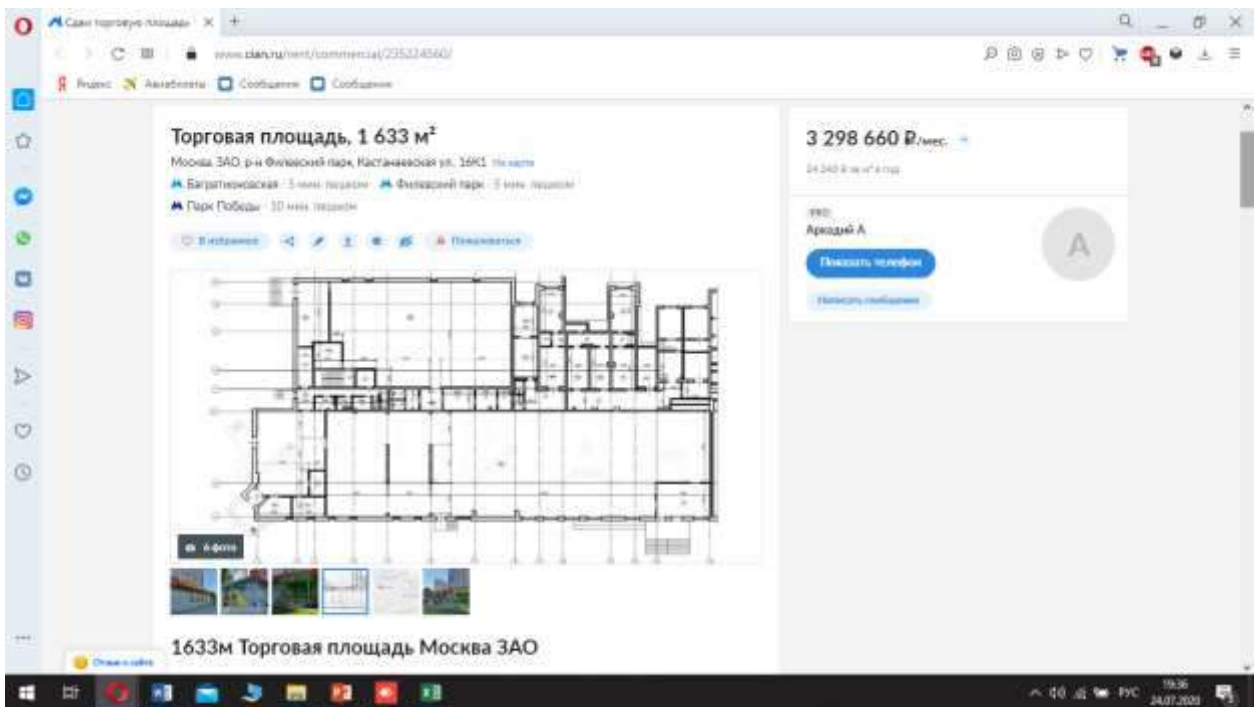
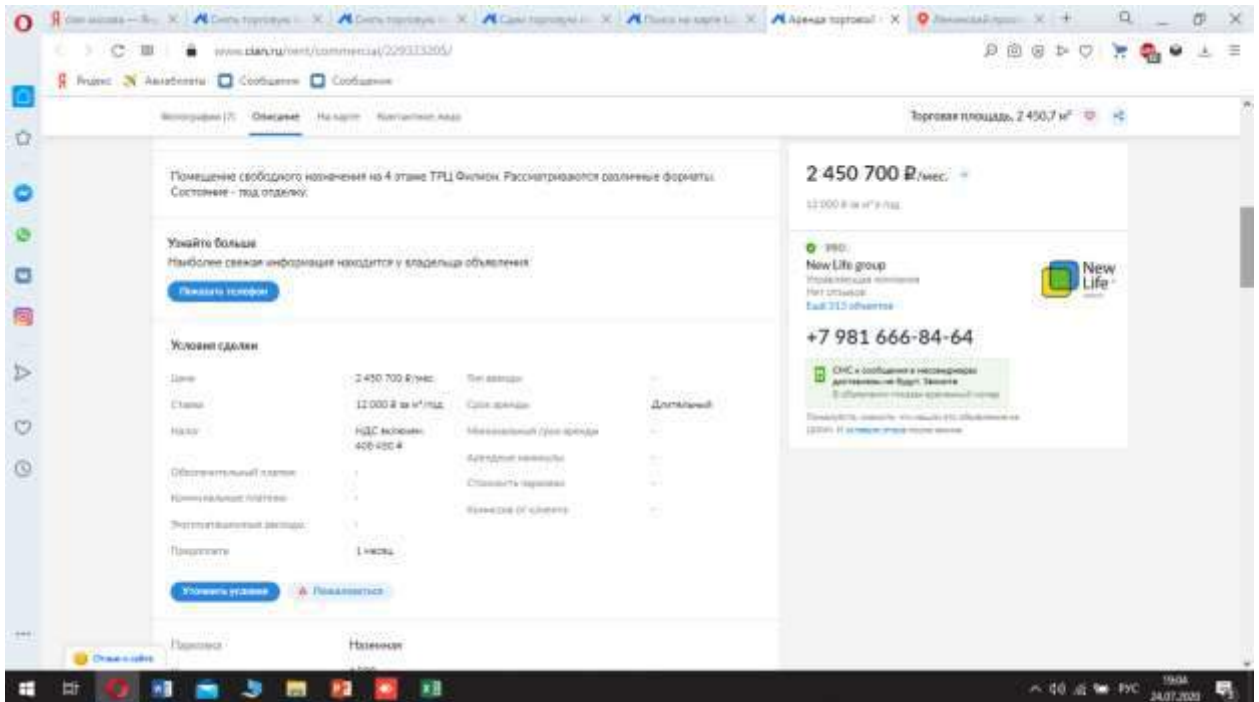


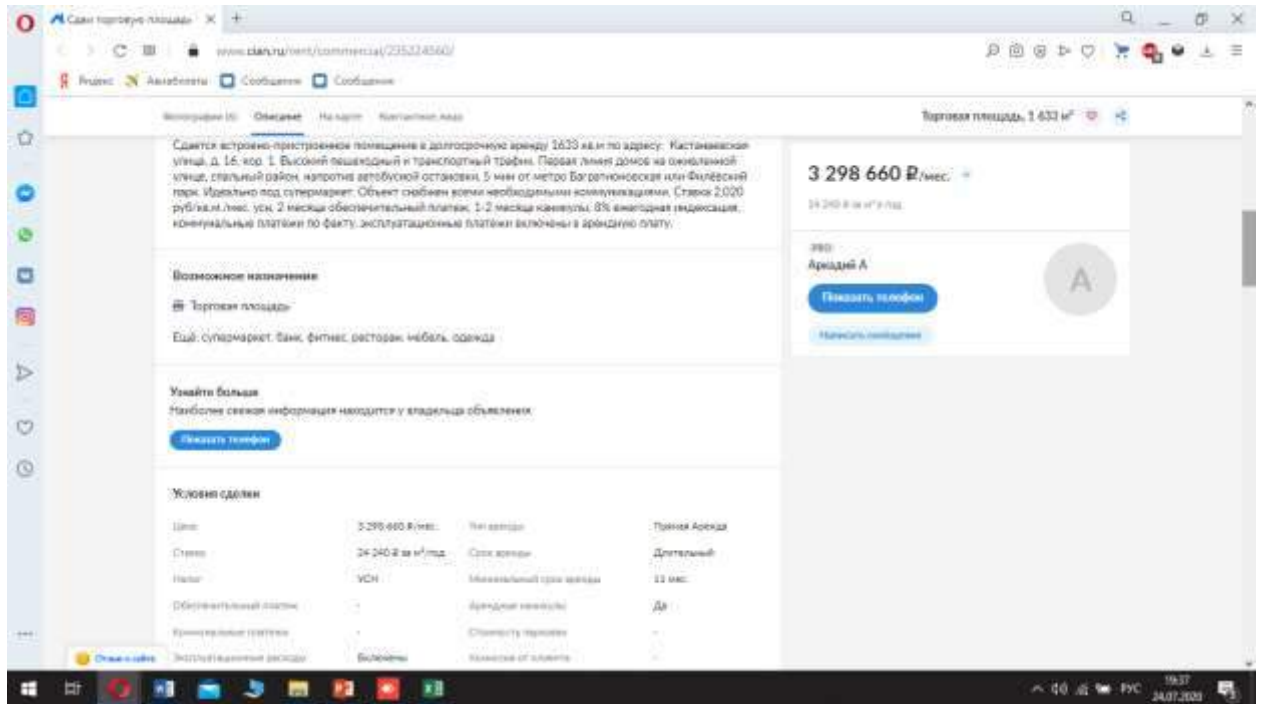
















**Свободное назначение, 23 000 м<sup>2</sup>**  
Москва, САО и в Парковом Союзе, Ленинский район, ул. Мухоморова

1 000 000 000 Р

**Светлана Мухоморова**  
+7 926 211-46-28

23 000 м<sup>2</sup> 3 из 3 Свободно

Котельня, Парковик и ТЦ, площадь 20 000 кв. м, по цене 1 000 000 000 руб., Самостоятельный ТЦ с чистым фасадом, офис и торговля. Большой торговый комплекс с разнообразным оборудованием. Планировка для работы на 3-м этаже 12 000 кв. м, 1-й этаж, торговля, второй этаж, детское отделение и много другое. Планировка: площадь до торговли 13 м, Дл. фасада - 31 м, Дл. стороны обременения 12 м, Парковка на 200 мест, - рейтинг в интернете - 100 балл

**Коммерческая земля, 0,52 га**  
Москва, СВАО ул. Бабушкинское Дегуново, ул. Дегуновский Борьк 202

330 000 000 Р

**Роман Лавров**  
+7 926 371-07-72

0,52 га Земля промышленности

Предлагается земельный участок площадью 0,52 га, расположенный в границах территории в г. м. Зеленоград, СВАО, Москва. Участок расположен на территории бывшей территории завода, площадью 2,3 га. Район расположен в шаговой доступности от метро. В границах участка расположены промышленные объекты, в том числе производственный цех площадью 475 кв. м, на территории также расположены Дворец, 2 многоэтажные здания, садик и другие объекты. Земельный участок расположен в шаговой доступности от метро. Планировка: площадь до торговли 13 м, Дл. фасада - 31 м, Дл. стороны обременения 12 м, Парковка на 200 мест, - рейтинг в интернете - 100 балл

**Коммерческая земля, 0,52 га**  
Москва, СВАО ул. Бабушкинское Дегуново, ул. Дегуновский Борьк 202

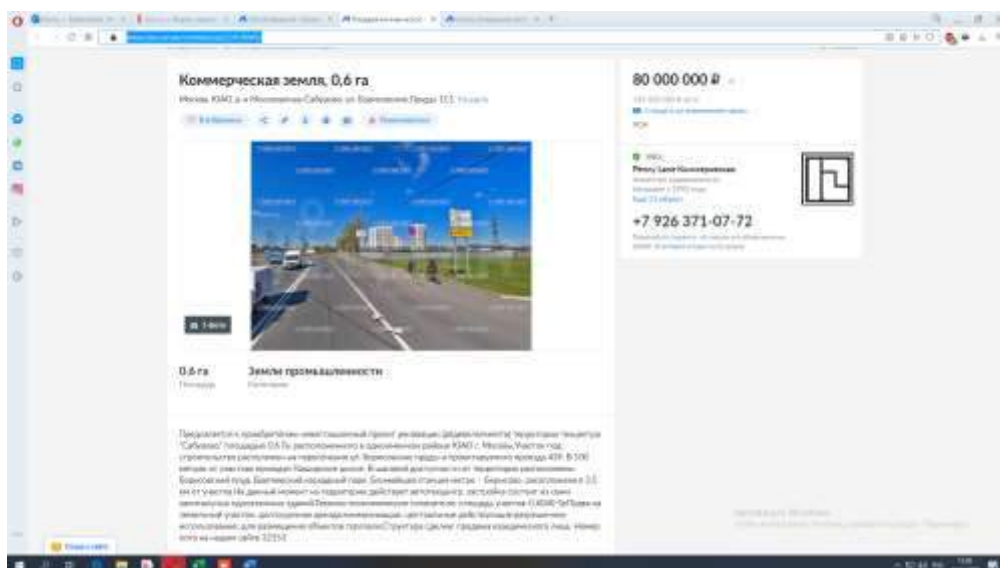
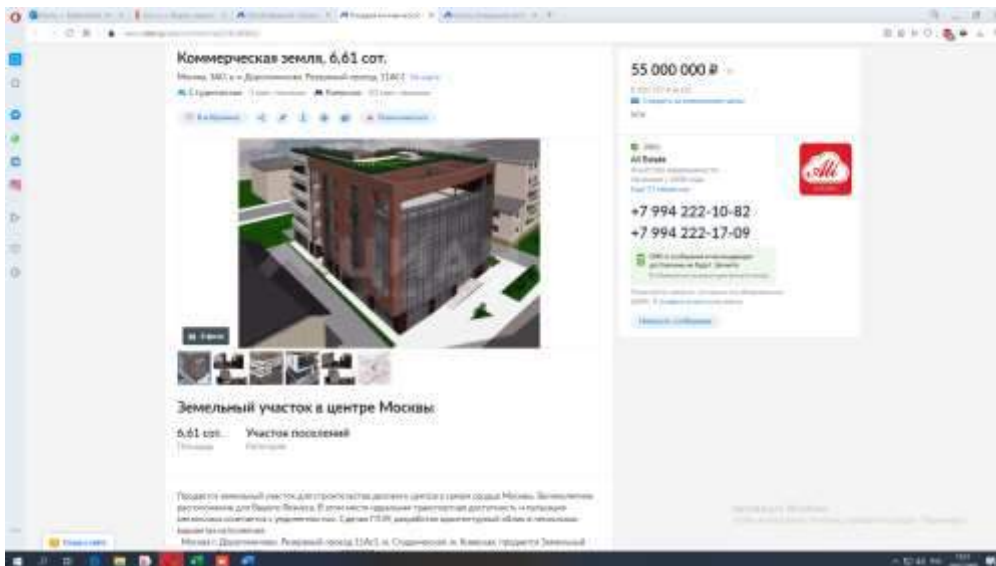
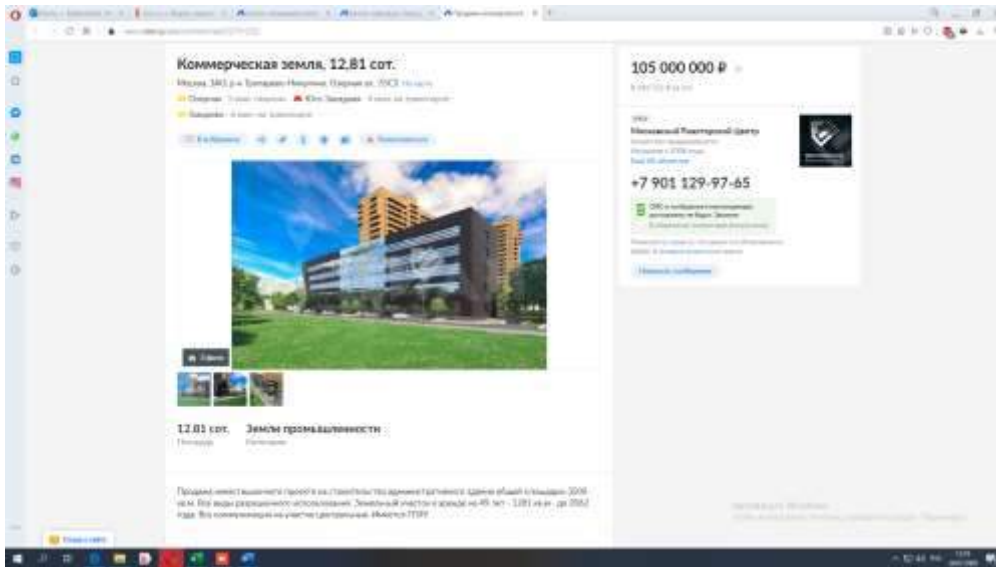
330 000 000 Р

**Роман Лавров**  
+7 926 371-07-72

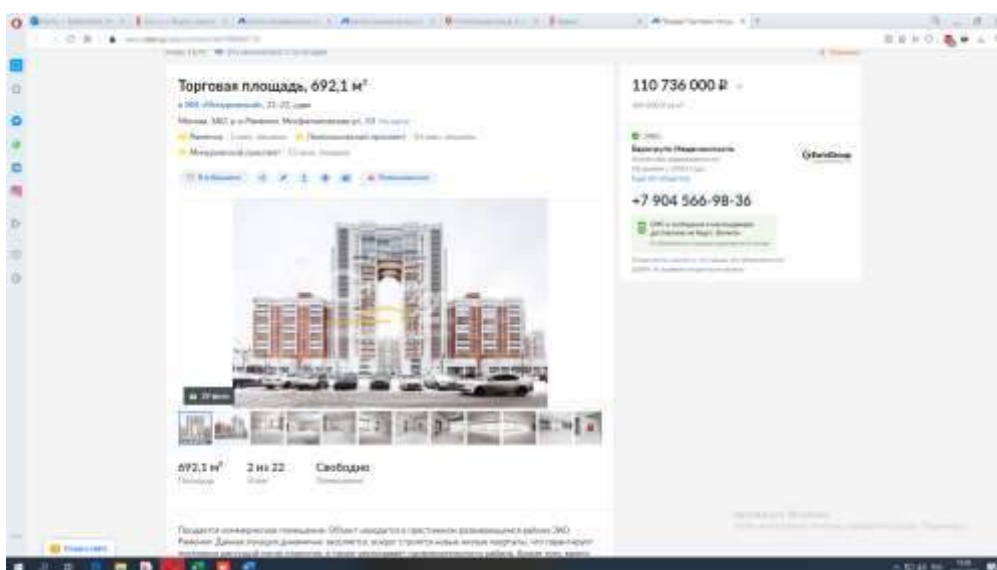
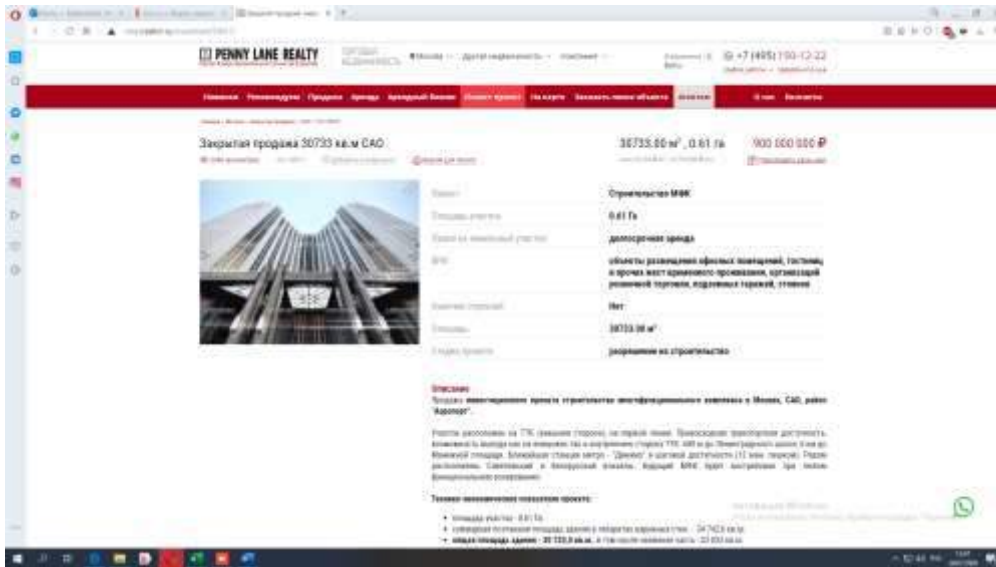
0,52 га Земля промышленности

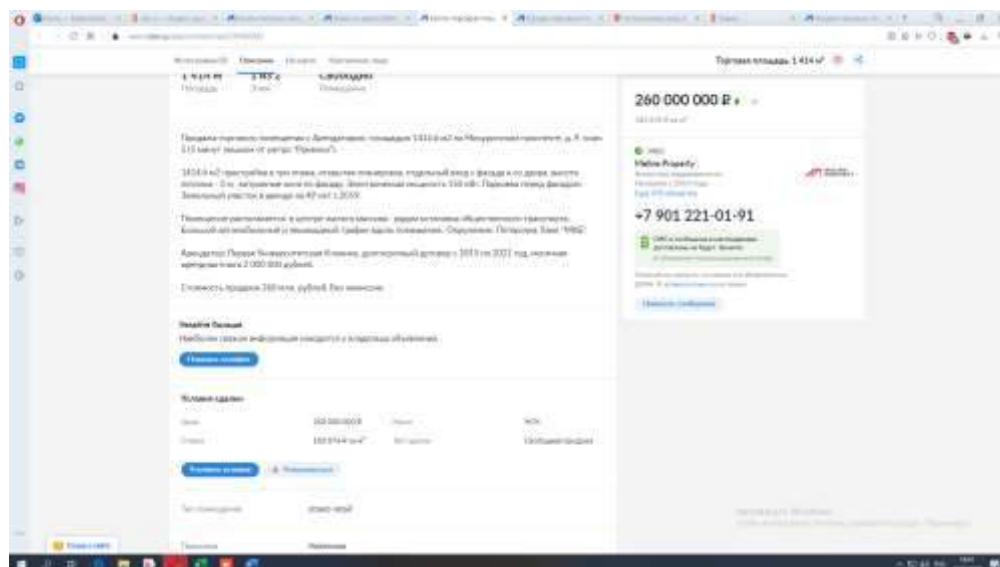
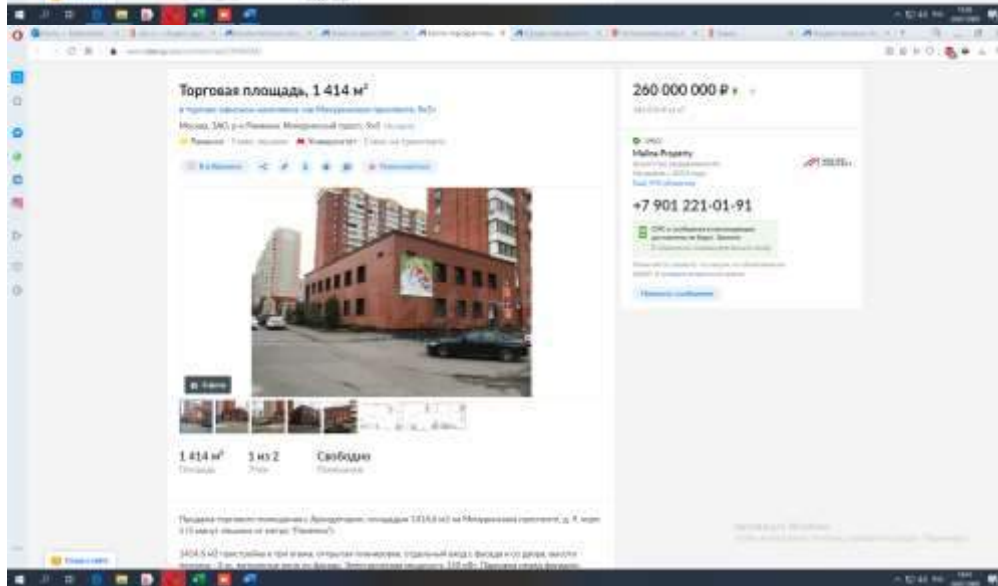
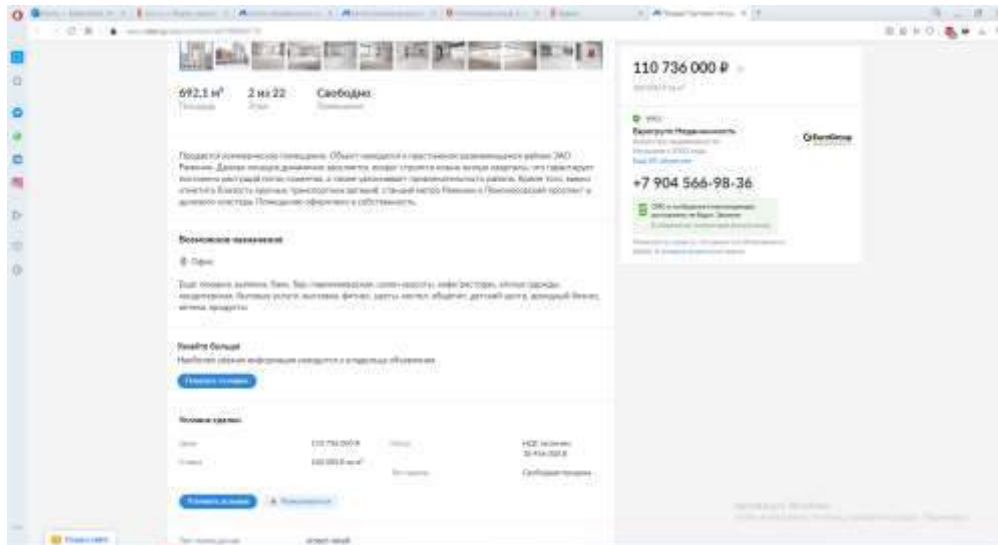
Предлагается земельный участок площадью 0,52 га, расположенный в границах территории в г. м. Зеленоград, СВАО, Москва. Участок расположен на территории бывшей территории завода, площадью 2,3 га. Район расположен в шаговой доступности от метро. В границах участка расположены промышленные объекты, в том числе производственный цех площадью 475 кв. м, на территории также расположены Дворец, 2 многоэтажные здания, садик и другие объекты. Земельный участок расположен в шаговой доступности от метро. Планировка: площадь до торговли 13 м, Дл. фасада - 31 м, Дл. стороны обременения 12 м, Парковка на 200 мест, - рейтинг в интернете - 100 балл



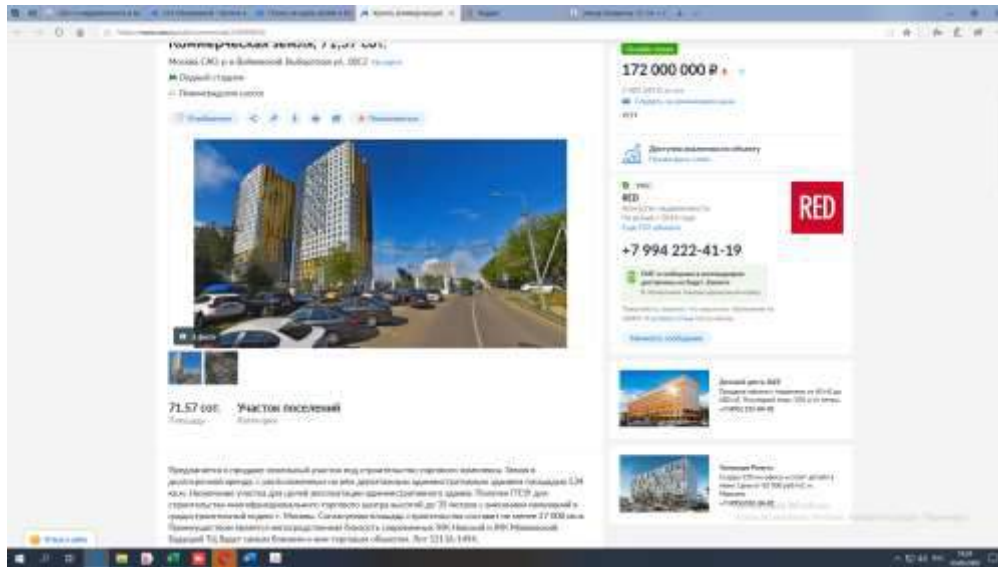












# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5
	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025	2025
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>Арендный доход</b>	113 764 481р.																			
В соответствии со среднерыночными данными	113 764 481р.																			
Потенциальный валовой доход	113 764 481р.																			
якорные арендаторы	27 242 936р.																			
Галерея	86 521 545р.																			
<b>Итого потенциальный валовой доход</b>	113 764 481р.																			
<b>Потери от недополучения арендной платы</b>	51 912 927р.																			
якорные арендаторы	0р.																			
Галерея	51 912 927р.																			
уровень загрузки помещений	100%																			
якорные арендаторы	40%																			
Галерея	50%																			
<b>Итого потери от вакансий площади</b>	51 912 927р.																			
<b>Действительный валовой доход от аренды</b>	61 851 554р.																			
Прочие доходы	3 255 345р.																			
<b>Действительный валовой доход всего</b>	65 106 899р.																			
<b>Операционные расходы</b>																				
<b>Переменные расходы</b>																				
Операционные расходы	0р.																			
Эксплуатационные расходы	0р.																			
Коммунальные расходы	0р.																			
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ	0р.																			
<b>Итого переменные расходы</b>	0р.																			
<b>Постоянные расходы</b>																				
Кадастровая стоимость Объекта	2 252 408 968р.																			
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО	802 769р.																			
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ	802 769р.																			
СТРАХОВАНИЕ	802 769р.																			
<b>Итого постоянные расходы</b>	2 408 936р.																			
<b>Итого операционные расходы</b>	2 408 936р.																			
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	62 747 918р.																			
<b>ПРОЧИЕ ДОХОДЫ</b>																				
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ	2 750 664 788р.																			
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																				
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ	27 401 247р.																			
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ	(1 272 060 128)р.																			
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>	28 204 916р.																			
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</b>	28 489 866р.																			
Стоимость на дату ввода в эксплуатацию	2 466 480 701р.																			
<b>ДИСКОНТИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>	1 704 277 964р.																			
Терминальная ставка капитализации	11,5%																			
Ставка дисконтирования (период эксплуатации)	15,5%																			
Ставка дисконтирования (период строительства)	19,0%																			
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА с учетом НДС</b>	700 848 240р.																			
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА с учетом НДС (округленно)</b>	700 800 000р.																			
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА за кв.м с учетом НДС</b>	23 269р.																			



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешний вид помещений



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Вход в здание



Внутреннее состояние помещений



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

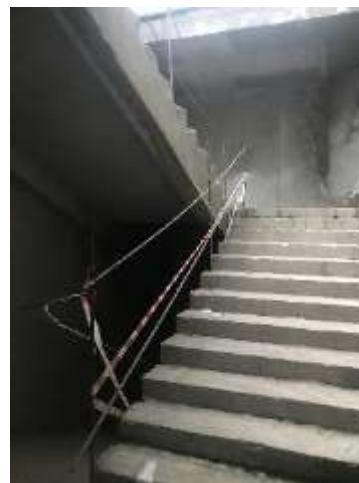


Эскалаторы



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Выход в жилой комплекс



DRAFT

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. СПРАВОЧНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С УЧЕТОМ СНОСА ПРИСТРОЙКИ

В связи с тем, что Заказчиком не были предоставлены детальные данные о расположении сносимой части помещения, а также не идентифицированы помещения, подлежащие к сносу, справочный расчет стоимости объекта с учетом сноса пристройки производился с допущением, что арендопригодные площади здания уменьшатся пропорционально общим площадям.

Арендуемая площадь Объекта оценки была определена Оценщиком на основании поэтажных планов и экспликации помещений БТИ.

В соответствии с данными обзора рынка (Таблица 16), доля якорных арендаторов торговых комплексов площадью более 30 тыс. кв.м составляет 15-40%. Учитывая тот факт, что Объект оценки расположен на существенном расстоянии от ближайшей станции метро, доля якорных арендаторов принята в расчетах на максимальном уровне – 40%).

Ниже в таблице приведена арендуемая площадь Объекта оценки с разбивкой по типу.

Таблица 46 Разбивка площадей объекта

Этаж	Общая площадь по этажу, кв.м	Торговая площадь, кв.м
-5 этаж	5 151,8	1 306,3
-4 этаж	5 353,1	1 611,5
-3 этаж	8 908,4	8 104,6
-2 этаж	1 338,3	0,0
Антресоль -1	1 138,4	735,8
-1 этаж	8 227,1	7 146,2
<b>Итого по зданию</b>	<b>30 117,1</b>	<b>18 904,4</b>

Источник: Технический паспорт, экспликация помещений

После сноса пристройки общая площадь здания составит 21 617,1 кв.м, торговая – 13,569 кв.м.

Таблица 47 Арендуемая площадь Объекта оценки

Тип помещений	Арендуемая площадь, кв.м	Источник
Якорные арендаторы	5 427,6	Торговая площадь*40%, т.е. 13,569 *40%.
Галерея	7 327,2	Площадь торговых помещений «минус» площадь якорных арендаторов*90% (коэффициент, учитывающий потери площадей на коридоры и пр.)
<b>Итого</b>	<b>12 754,8</b>	



Таблица 48 Расчет ПВД по рыночным данным

Профиль помещения	GLA кв. м	Среднерыночная ставка аренды за кв. м в год, с НДС и ОПЕХ, не включая коммунальные платежи	ПВД в год, с НДС
Якорные арендаторы	5 427,6	16 200	87 926 986
Галерея	7 327,2	34 300	251 324 634
<b>Итого</b>	<b>12 754,8</b>	<b>26 598</b>	<b>339 251 619</b>

Расчет и обоснование ставок аренды приведен в разделе 8.3 настоящего Отчета.

#### Расчет затрат на завершение строительства с учетом сноса

Затраты на завершение строительства с учетом сноса предоставлены в таблице ниже.

Таблица 49 Затраты на завершение строительства

Статья затрат	Сумма, руб. с НДС	Дата, на которую приведены затраты	Индекс удорожания	Откорректированная стоимость с НДС	Источник
комплексное обследование несущих конструкций с выпуском ТЗК (с учетом актуализации имеющихся материалов обследований)	800 000	2020 год		800 000	Пояснительная записка
Выполнение проекта сноса	2 000 000	2020 год		2 000 000	Пояснительная записка
Открытие ордера на производство работ в ОАТИ	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Выполнить снос части здания	200 000 000	2020 год		200 000 000	Пояснительная записка
Разработка АГР	800 000	2020 год		800 000	Пояснительная записка
Согласование АГР с Москомархитект урой	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Разработка проекта Восстановление фасадов	5 000 000	2020 год		2 000 000	Пояснительная записка
Выполнить строительно-монтажные работы по восстановлению фасадов	100 000 000	2020 год		100 000 000	Пояснительная записка
Закрытие ордера в ОАТИ	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Затраты на работы по усилению и возведению несущих конструкций	50 782 997	Ноябрь 2016	1,27	64 359 542	Данные Заказчика, договор генерального подряда №6155 от 21.11.2016
Затраты на завершение строительства	759 317 926	2019 год	1,03	780 635 077	Смета, предоставленная Заказчиком
Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Закрытие ордера на проведение работ в ОАТИ	5 000	2020 год		5 000	Пояснительная записка
Вызов МосгорБТИ	300 000	2020 год		300 000	Пояснительная записка
Постановка на кадастровый учет	10 000	2020 год		10 000	Пояснительная записка
<b>Итого</b>	<b>1 119 035 923</b>			<b>1 150 929 620</b>	

Для расчета затрат на завершение строительства использовалась смета, предоставленная Заказчиков (см. раздел 8.2 Отчета). Затраты на завершение строительства приняты в расчет пропорционально общей площади объекта с учетом сноса.

Затраты на снос пристройки были проверены на соответствие рыночным данным.

Согласно сборнику УР-2001 (Территориальные укрупненные расценки на конструкции и виды работ жилищно-гражданского строительства), разборка кирпичных отапливаемых зданий методом поэлементной разборки, составляет 10 370 руб. на 100 куб. м в ценах 2000 года. Индекс удорожания с 2000 года к дате оценки составляет 12,504 (сборник «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» (РЦЦС) № 6, 2020 г.).

Для перехода к расценкам Москвы использовались данные сборника «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 6, 2020 г., табл. 1), индекс удорожания цен федеральных единичных расценок (ФЕР), составленных в



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

ценах 2000 г., для Санкт-Петербурга составляет 14,66, для Москвы – 15,71. Таким образом, для пересчета территориальных укрупненных расценок для региона расположения Объекта оценки и по состоянию на дату оценки, использовался следующий коэффициент пересчета:  $12,504 * 15,71 / 14,66 = 13,400$ .

С учетом удорожания данная величина составляет 138 954 руб. на 100 куб. м здания. Средняя высота потолка помещений составляет 4,1 м. Таким образом, величина затрат на снос 1 кв. м помещения составит:  $138\,954 / 4,1 = 33\,891$  руб. /кв.м или 288 000 000 руб. за весь объект (округленно).

Учитывая тот факт, что рассматриваемое помещение выполнено из железобетонных конструкций, а фасады выполнены из более легких материалов (сендвич-панели, стекло), величина затрат на снос, представленная в таблице выше, соответствует рыночным данным. Затраты на снос методом поэлементной разборки наиболее дорогостоящие, чем метод обрушения, который также вероятно может быть использован при сносе части здания.

График освоения инвестиций, использованный в расчетах, представлен ниже в таблице.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 50 График инвестиций

Квартал проекта	Итого	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Техническое обследование конструкций											
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Инвестиции, руб.	800 000	400 000	400 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Выполнение проекта сноса											
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%			50%	50%						
Инвестиции, руб.	202 005 000	0	0	101 002 500	101 002 500	0	0	0	0	0	0
Работы по восстановлению, усилению и возведению несущих конструкций, получение разрешительной документации на завершение строительства											
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%					50%	50%				
Инвестиции, руб.	167 169 542	0	0	0	0	83 584 771	83 584 771	0	0	0	0
Завершение строительства											
График инвестиций, % от стоимости этапа работ	100,0%							25%	25%	25%	25%
Инвестиции, руб.	780 635 077	0	0	0	0	0	0	195 158 769	195 158 769	195 158 769	195 158 769
Ввод в эксплуатацию											100%
Инвестиции, руб.	320 000										320 000
<b>Итого инвестиции в проект, руб.</b>	<b>1 150 929 620</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>101 002 500</b>	<b>101 002 500</b>	<b>83 584 771</b>	<b>83 584 771</b>	<b>195 158 769</b>	<b>195 158 769</b>	<b>195 158 769</b>	<b>195 478 769</b>
<b>С учетом изменения цен в строительстве</b>	<b>1 221 985 738</b>	400 000	403 880	102 971 452	103 970 275	86 875 353	87 718 044	206 796 035	208 801 957	210 827 336	213 221 406
<b>Итого инвестиции в проект, %</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,03%</b>	<b>8,43%</b>	<b>8,51%</b>	<b>7,11%</b>	<b>7,18%</b>	<b>16,92%</b>	<b>17,09%</b>	<b>17,25%</b>	<b>17,45%</b>

### Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала. На развитых рынках, где доступна информация о доходе, который способен генерировать объект недвижимости и стоимости его продажи, возможен расчет ставки капитализации на основе действительных рыночных данных путем расчета ставки по объектам-аналогам.

Принятый коэффициент капитализации составляет 11,5%, что соответствует максимальному значению из диапазона значений коэффициента капитализации для офисно-торговых объектов, пре Москвы представленному в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. – 2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости. Максимальное значение диапазона ставки капитализации обусловлено тем, что на момент прогнозирования доходов не было утвержденной концепции торгового комплекса, предварительные договоры аренды отсутствовали. Оцениваемое торговое помещение было построено более 10 лет назад, не соответствует современным требованиям рынка, таким образом, не может быть отнесено к премиальным объектам торговой недвижимости.

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы  
интервалов по отдельным городам<sup>10</sup>**

Таблица 40

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	-	-	-
2	Краснодар	-	-	-
3	Москва	10,8%	10,1%	11,5%
4	Уфа	11,5%	9,9%	13,1%
5	Красноярск	-	-	-
6	Екатеринбург	-	-	-
7	Ставрополь	11,4%	9,7%	13,1%
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	12,3%	11,2%	13,4%
10	Санкт-Петербург	11,2%	10,1%	12,2%
11	Саратов	12,3%	10,9%	13,6%
12	Хабаровск	11,8%	10,1%	13,5%
13	Иркутск	11,2%	9,4%	13,0%
14	Челябинск	12,0%	10,1%	14,0%
15	Самара	10,8%	8,8%	12,7%
16	Московская область	-	-	-

Ставка капитализации используется для определения стоимости предполагаемой продажи Объекта в конце прогнозного периода.

Переход от ставки капитализации к ставке дисконтирования осуществлен с помощью модели Гордона, которая базируется на предположении о росте стоимости актива с одинаковым темпом по схеме сложных процентов. Зависимость между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации отражается следующей формулой:

$$Ro = Yo - g, \text{ где}$$

Ro – коэффициент капитализации;

$Y_0$  – ставка дисконта;

$g$  – долгосрочный темп изменения стоимости актива.

Долгосрочный темп роста для Объекта был принят на уровне среднего темпа роста доходов и составил 4%.

Таким образом, ставка дисконтирования для операционного периода торгового комплекса составляет:

$$Y_0 = R_0 (11,5\%) + g (4\%) = 15,5\%.$$

Для определения ставки дисконтирования для инвестиционного периода, необходимо учесть дополнительные риски, возникающие в строительстве объекта.

Определение дополнительных рисков, учитывающих стадию строительства Объекта, произведено на основании данных экспертного опроса. В опросе принимали участие специалисты компании Colliers International, которые имеют богатый опыт реализации проектов торговой недвижимости на различных стадиях строительства. Данные об экспертах приведены в таблице ниже.

**Таблица 51** Данные об экспертах

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Вероника Лежнева	Региональный директор департамента исследований Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Анна Меркель	Директор департамента инвестиционных услуг Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(812) 718-36-18, Санкт-Петербург, Волынский пер., 3а

Описание и величины возможных рисков приведены в таблице ниже.

Таблица 52 Дополнительные риски к ставке на операционный период

Стадия реализации проекта	Средний диапазон надбавки за риски	Факторы влияния	Надбавка, установленная для Объекта	Пояснение
Стадия строительства	1-8%	Учитываются: - сложность и продолжительность строительных работ, - стадия строительства, возможные трудности при подведении коммуникаций и организации развязок	8%	- строительство не начато, получено разрешение на строительство, согласована смета затрат, проведен тендер на услуги генерального подрядчика, получены ТУ на подключение, заключен предварительный договор с якорным арендатором
Стадия ИРД	5-10%	Учитывается: - наличие исходно-разрешительной документации (ГЗК, ГПЗУ, разрешение на строительство, проработка концепции)		
Стадия земля	10-15%	Учитываются: - планы девелопера по смене категории земли и разрешенного использования, - как соотносятся планы девелопера с текущим ПЗЗ и т.д.		

Дополнительные риски, обусловленные стадией реализации проекта на стадии строительства, согласно приведенной выше градации, составляют 1-8%. При этом, можно условно разделить на стадии:

- Существует значительное отставание от графика работ, происходит смена генерального подрядчика, выявлены нарушения в процессе СМР, которые требуют дополнительных вложений, принято решение о смене концепции, ТЭПов проекта 5-8%,
- Получено ГПЗУ, основные параметры проекта определены – 4,5-5%,
- Получено ГПЗУ и ТУ на подключение коммуникаций, определены допустимые мощности – 3,5-4,5%,
- При наличии ГПЗУ и ТУ, получено разрешение на строительство, согласован или на стадии согласования договор с генеральным подрядчиком, смета затрат определена и согласована с генеральным подрядчиком, заключен договор с якорным или несколькими арендаторами – 3,5-2,5%,
- Стадия строительных работ, параллельное заключение предварительных договоров аренды (до 60% GLA перед открытием торгового центра) – 1-2,5% в зависимости от стадии готовности.

Учитывая стадию проекта и отсутствие проектной документации по сносу пристройки, дополнительный риск оценен на максимальном уровне 8%.

Таким образом, ставка дисконтирования для инвестиционного периода составляет 23,5%.

Справочный расчет стоимости приведен ниже. **Обращаем Ваше внимание, что при уточнении перечня сносимых помещений, графиков строительных работ и строительных затрат, стоимость объекта может существенно измениться.**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6
	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025	2025
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
<b>Арендный доход</b>																						
В соответствии со среднеарифметическими данными																						
Потенциальный валовой доход																						
якорные арендаторы																						
Галерея																						
<b>ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																						
<b>Потери от недополучения арендной платы</b>																						
якорные арендаторы																						
Галерея																						
уровень загрузки помещений																						
якорные арендаторы																						
Галерея																						
<b>ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИЙ ПЛОЩАДЕЙ</b>																						
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД ОТ АРЕНДЫ</b>																						
<b>Прочие доходы</b>																						
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД ВСЕГО																						
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																						
<b>ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>																						
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																						
Эксплуатационные расходы																						
Коммунальные расходы																						
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ																						
<b>ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>																						
<b>ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>																						
Кадастровая стоимость Объекта																						
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО																						
ПАТЕНТЫ И ЗА ЗЕМЛЮ																						
СТРАХОВАНИЕ																						
<b>ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>																						
<b>ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																						
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>																						
<b>ПРОЧИЕ ДОХОДЫ</b>																						
ТЕРМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ																						
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																						
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ																						
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ																						
<b>ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>																						
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ																						
Стоимость на дату ввода в эксплуатацию																						
<b>ДИСКОНИРОВАННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>																						
Терминальная ставка капитализации																						
Ставка дисконтирования (период эксплуатации)																						
Ставка дисконтирования (период строительства)																						
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА с учетом НДС</b>																						
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА с учетом НДС (округленно)</b>																						

DRAFT



# ПРИЛОЖЕНИЕ 7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

ФГИС ЕГРН			
Формы информации о государственном кадастре недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 06.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 06.07.2020 г., сообщаем, что сведения описан Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Показатели</b>			
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
06.07.2020 № 00/2020/316736032			
Кадастровый номер		77:07:0090004:13521	
Номер кадастрового квартала	77:07:0090004		
Дата присвоения кадастрового номера	12.12.2012		
Размер присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес:	г Москва, ул. Мещеряковская, д. 7		
Почтовый индекс	101173		
Назначение:	Жилищное помещение		
Назначение/класс:	Жилищное помещение		
Номер, этаж, этаж, на котором расположен объект недвижимости:	Этаж № 1, Этаж № 1, Этаж № 1, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1178443483.7		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, печать, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН			
Формы информации о государственном кадастре недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 06.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 06.07.2020 г., сообщаем, что сведения описан Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Показатели</b>			
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
06.07.2020 № 00/2020/356735022			
Кадастровый номер		77:07:0090004:13521	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0090004:1059		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/компании:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения или места общего пользования в многоквартирном доме:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения или места общего пользования в многоквартирном доме:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись, печать, фамилия	

М.П.

Полномочия			
лист выписки			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
06.07.2020 № 99/2020/346734022			
Кадастровый номер:		77:07:0090004:13523	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, право уточнено"		
Особые отметки:	Сведения необходимы для исполнения раздела в отсутствие:		
Получатель выписки:	Людмила Вероника Викторовна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Полномочия			
лист выписки			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
06.07.2020 № 99/2020/346734022			
Кадастровый номер:		77:07:0090004:13523	
1. Правообладателя (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БЕРСАЛЬ", ИНН 7725271532	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Собственность, № 77-77/007-77/007/057/2015-363/2 от 05.06.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотечный заложенный объект	
	дата государственной регистрации:	07.12.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/008/042/2015-8241	
	рек. из которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой, - по 31.12.2022	
3.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН 7831001567	
	основание государственной регистрации:	Сотворение в период с 15.10.2015 по кредитному договору №1209K/3/15 из отчета кредитной линии от 17.09.2015; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 13.11.2015 №1209K/3/15-И/3; Кредитный договор из отчета кредитной линии от 17.09.2015 №1209K/3/15	
3.1.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН 7831001567	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.02.2017 №1413K/3/16-ПОСЛЕДУЮЩИЙ; Кредитный договор из отчета кредитной линии от 23.12.2016 №1413K/3/16	
5. Записана ли судебная запись о взыскании:	данных отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Планирование в здании и/или помещениях, не являющихся частью и/или объектами государственной регистрации прав (земель, помещений, прав), ограничение прав на обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

## Договор купли-продажи недвижимого имущества

Россия, город Москва

Десять девятое апреля две тысячи пятнадцатого года

**Акционерное общество «ИНТЕРНЕТ ТЕХНОЛОГИИ РУС»,** Свидетельство о регистрации юридического лица от 19 сентября 2013г. серия 77 № 015193033, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1137746826568, ИНН 7743900163, КПП 770501001, место нахождения: 119049, город Москва, улица Керюшиял д. 1А, стр. 1, именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице Генерального директора Бержанер Дариасы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРСАЛЬ»,** Свидетельство о регистрации юридического лица от 27 апреля 2015г. серия 77 № 017143585, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1157746390240, ИНН 7725271522, КПП 772501001, место нахождения: 115114, Москва, Дербинская набережная, д.7, стр.2, именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице Генерального директора Терейтис Лоретис Антаню, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец передает в собственность Покупателя недвижимое имущество (далее – **«Недвижимое имущество»**) - нежилое помещение, расположенное по адресу: город Москва, ул. Мосфильмовская, д.79, общая площадь 30 117,1 кв. м., кадастровый номер: 77/07/006004/13521 (далее – **«Помещение»**), и, в соответствии со ст.135 ГК РФ, все принадлежности Помещения, которые связаны общим с ним назначением и являются необходимыми, предназначенными для обслуживания Помещения, а том числе инженерные коммуникации и оборудование в соответствии с перечнем, согласованным в Приложении №2 к настоящему Договору (далее – **«Оборудование»**), а Покупатель принимает Недвижимое имущество и оплачивает его цену, установленную пунктом 2.1. настоящего Договора.

1.1.1. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2015г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Бюллет №704189, выданным 26.03.2015, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77/007-77/007/033/2015-19/2 от 26 марта 2015г.

Помещение соответствует характеристикам, указанным в кадастровом паспорте помещения, выданном 27.06.2014г. распечатка электронной версии которого является Приложением №3 к настоящему Договору.

Недвижимое имущество является частью многоквартирного жилого дома, в связи с чем, согласно положениям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, с момента перехода права собственности, на нового собственника переходит права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.1.2. Оборудование принадлежит Продавцу на праве собственности и оплачено в полном объеме.

1.1.3. Помещение является предметом залога на основании Договора об ипотеке (залоге недвижимости) от 23.03.2010г. №0137-01/ЗН-10-100, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним под №77-77-12/007/2010-759, обеспеченное обязательство – обязательства Открытого акционерного общества «Восток», (Свидетельство о регистрации юридического лица от «06» июня 1994г. серия ВВ № 009332, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1037739440287, ИНН 770309842, КПП 770301001, место нахождения: 123242, город Москва, переулок Кипранова, д. 3) по Договору о предоставлении кредитной линии №0137/10-ПЛ-Н 23.03.2010г. (далее – Разрешенное обременение), Залогодержатель: Общество с ограниченной ответственностью «Алькон» (ОГРН 1137746452601) (основание смены залогодержателя: Договор №УС2014УТ-5 услуги права (требования) от 28.10.2014г., заключенный между ОАО «БАНК

УРАЛСИБ» и ООО «Азелкон», что подтверждается Уведомлением о внесении записи в ЕГРП о записе залогодержателя по договору цессии (уступки прав требования) на объект недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 20.05.2015г. №77/007/032/2015-794).

## 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. По соглашению Сторон Цена Недвижимого имущества (далее – «Цена Договора») по настоящему Договору составляет 1 201 300 000 (Один миллиард двести один миллион триста тысяч) рублей РФ, в т.ч. НДС 183 249 152,54 рублей РФ и включает в себя:

1 181 300 000 (один миллиард сто восемьдесят один миллион триста тысяч) рублей РФ, в т.ч. НДС 18% – цена Помещения;

20 000 000 (двадцать миллионов) рублей, в т.ч. НДС 18% – цена Оборудования.

Стороны согласны, что Цена недвижимого имущества является справедливой и рыночной, определена по обоюдному согласию сторон.

2.2. Оплата Недвижимого имущества осуществляется Покупателем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, либо иным, разрешенным законом способом. Обязательство по оплате считается исполненным Покупателем в дату зачисления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет Банка Продавца, указанного в разделе 13 настоящего Договора.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Помещение, несет Покупатель в полном объеме.

2.4. В соответствии с п.5 ст.488 Гражданского Кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что до момента полной оплаты стоимости Цены Договора Покупателем Недвижимое имущество не признается находящимся в залоге у Продавца.

## 3. Гарантия Сторон

3.1. Стороны обязуются приложить все усилия к тому, чтобы сделка была исполнена на оговоренных выше условиях в согласованные сроки.

### Продавец гарантирует, что:

3.2. Является должным образом зарегистрированным юридическим лицом, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации. На дату подписания настоящего Договора в отношении Продавца не инициирована процедура реорганизации, банкротства или ликвидации, отсутствуют признаки неплатежеспособности и (или) неадекватности имущества Продавца. Заключение настоящего Договора не имеет цели привлечения зрела имущественным правам кредиторов Продавца.

3.3. Действует добровольно, осознанно, на него не оказывалось воздействие третьих лиц при подписании настоящего Договора.

3.4. Какие-либо обстоятельства, препятствующие заключению Договора (в том числе негативно влияющие на его законность), отсутствуют.

3.5. Не является ответчиком в гражданских, арбитражных, третейских судах, гражданским ответчиком в уголовных делах, имеющих или могущих иметь отношение к Помещению и/или Оборудованию, отсутствуют какие-либо обеспечительные меры, наложенные судом, которые могут затруднить или сделать невозможным исполнение настоящего Договора.



3.6. Настоящий Договор подписывается со стороны Продавца действующим и полномочным органом – Президентом, полномочия которого не прекращены, не приостановлены и не оспариваются заинтересованными лицами.

3.7. Право собственности акционеров Продавца на акции в уставном капитале Продавца не оспаривается государственными органами, предыдущими собственниками (собственником), иными третьими лицами.

3.8. Заключение настоящего Договора одобрено единственным акционером Продавца, оригинал или нотариально заверенная копия соответствующего решения предоставляется Покупателю в момент заключения Договора.

3.9. Продавец не является стороной по сделкам, устанавливающим обязательства Продавца в отношении Недвижимого имущества (Помещения и/или Оборудования), заключенным им до даты регистрации права собственности Покупателя в отношении Помещения, которые могли бы затруднить или сделать невозможным исполнение настоящего Договора, за исключением Разрешенного обременения.

3.10. Недвижимое имущество (Помещение и/или Оборудование, любая их часть) не внесено и не подлежит внесению в качестве имущественного вклада в уставный капитал юридических лиц или в качестве вклада в совместную деятельность (простое товарищество), не обременено иными правами и притязаниями третьих лиц в т.ч., но не исключительно, сервитутами, залогом, арестами, обязательствами в соответствии с договорами купли-продажи, дарения, мены и другими договорами, заключенными с третьими лицами, а также внедоговорными обязательствами, за исключением Разрешенного обременения.

3.11. Продавец является законным собственником Недвижимого имущества, приобрел право собственности на Помещение и Оборудование в соответствии с законодательством Российской Федерации, оснований для оспаривания права собственности и/или обращения взыскания на Недвижимое имущество (Помещение и/или Оборудование, любую их часть, полностью или частично) отсутствуют, за исключением обращения взыскания на основании Разрешенного обременения.

3.12. Недвижимое имущество (Помещение и Оборудование) приобретено Продавцом у лица, которое имело право его отчуждить, что Недвижимое имущество полностью или в части не выбыло из владения лица, у которого Продавец его приобрел, иным путем помимо их воли.

3.13. В отношении Недвижимого имущества (Помещения и/или Оборудования) отсутствуют судебные споры, предъявленные претензии, а также основания для их предъявления, за исключением Разрешенного обременения.

3.14. Помещению подключено к инженерным системам горячего, холодного водоснабжения, системе канализации и теплоснабжения. Задолженность по коммунальным платежам отсутствует, включая задолженность за потребленную электрическую энергию, потребленную колодезную и горючую воду, по сбросу сточных вод в городскую канализацию.

3.15. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора не существует задолженности по налогам и сборам, связанным с Недвижимым имуществом.

3.16. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора не существует задолженности по платежам за охрану, арендной плате за землю и иным задолженностям, связанным с Помещением (далее – задолженность Продавца в отношении Помещения).

3.17. Помещению выделена электрическая мощность в размере 2834 кВт единовременной мощности, что подтверждается Разрешением на присоединение мощности к сети ОАО «Московская городская электроотоповая компания» № МПЭС/К/17/11 р/10501 от 30.06.2009г., № МПЭС/К/17/11 р/10502 от 30.06.2008г. Продавец гарантирует, что не производит каких-либо действий, направленных на отказ от указанной электрической мощности, ее уступку или уменьшения объемов указанной мощности.

3.18. Продавец гарантирует, что с момента подписания настоящего Договора и до государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, Продавец не будет совершать в отношении Недвижимого имущества (Помещения и/или Оборудования) никаких действий, в том числе, но не ограничиваясь: проводить любые ремонтные, строительные работы, в том числе связанные с переоборудованием и иные изменения.

3.19. Продавцом получено согласие залогодержателя ООО «Авелон» (ОГРН 1137746452801) на отчуждение Помещения в пользу Покупателя.

3.20. Гарантии Продавца, указанные в настоящем разделе Договора, предоставляются как на дату заключения Договора, так и на наиболее позднюю из следующих дат: (1) дата государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к Покупателю; (2) дата передачи Недвижимого имущества Покупателю по Акту приема-передачи в установленном настоящим Договором порядке (раздел 6 Договора).

3.21. Стороны подтверждают, что Покупатель согласился заключить настоящий Договор, возместить на предоставленные Продавцом гарантии, указанные в разделе 3 настоящего Договора, а также на точность, полноту и достоверность таких гарантий, и что любое нарушение таких гарантий будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора, при этом нарушение гарантий, указанных в п. 3.8. – п.3.19. настоящего Договора будет являться существенным нарушением требований к качеству Недвижимого имущества.

**Покупатель гарантирует, что:**

3.22. Является должным образом зарегистрированным юридическим лицом, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации. На дату подписания настоящего Договора в отношении Покупателя не инициирована процедура реорганизации, банкротства или ликвидации, отсутствуют признаки неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества Покупателя.

3.23. Заключение настоящего Договора одобрено единственным учредителем Покупателя, нотариально удостоверенную копию соответствующего решения предоставляется Продавцу в момент заключения Договора.

#### 4. Обязательства Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. В срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора совместно с Покупателем подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве полный комплект документов, безусловно возмущий за собой осуществление государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю. Факт подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество подтверждается распиской Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве о приеме указанных документов.

4.1.3. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, в том числе в случае приостановления государственной регистрации, предоставить в регистрирующий орган все дополнительные запрашиваемые документы, который должны находиться у Продавца, в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента соответствующего приостановления.

4.1.4. Не позднее «30» сентября 2015г. передать Покупателю Недвижимое имущество по Акту приема-передачи Недвижимого имущества (форма Акта приема-передачи Недвижимого имущества согласована в Приложении №1 к настоящему Договору), свободным от прав и/или притязаний третьих лиц и в состоянии, указанном в настоящем Договоре.

4.1.5. Одновременно с передачей Недвижимого имущества Покупателю по Акту приема-



средства Недвижимого имущества передать Покупателю оригиналы всей имеющейся у него в наличии технической документации по Помещению и Оборудованию, в соответствии с Приложением №4 к настоящему Договору.

4.1.6. Нессти все расходы, связанные с Недвижимым имуществом, в т.ч. расходы по оплате налогов, коммунальных услуг, включая оплату потребленной электроэнергии, охраны, арендной платы за землю, иных расходов, связанных с Недвижимым имуществом за период, предшествующий дате передачи Покупателю Недвижимого имущества, подтвержденной Актом приема-передачи Недвижимого имущества.

4.1.7. Продавец обязуется оказать содействие в переоформлении на Покупателя коммунальных и/или эксплуатационных договоров не подлежащих дополнительной оплате.

Стороны пришли к соглашению, что содействие Продавца по переоформлению на Покупателя коммунальных и/или эксплуатационных договоров не подлежит дополнительной оплате.

#### **4.2. Покупатель, обязуется:**

4.2.1. Произвести оплату Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 2.2. Договора.

4.2.2. Принять Недвижимое имущество по Акту приема-передачи Недвижимого имущества в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.3. С даты подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества нести все расходы по содержанию и эксплуатации Помещения и Оборудования.

4.2.4. В срок не позднее 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора совместно с Продавцом подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве комплект документов, необходимый для регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество. Факт подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество подтверждается распиской Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве о приеме указанных документов.

4.2.5. В случае приостановления государственной регистрации, в срок не превышающий 5 (пять) рабочих дней, с момента приостановления, предоставлять в регистрирующий орган все дополнительно запрашиваемые документы, которые должны находиться у Покупателя.

### **5. Переход права собственности**

5.1. В соответствии со ст. ст. 131, 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации.

5.2. В соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности Покупателя на Недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Риск случайной гибели или уничтожения имущества переходит к Покупателю с момента передачи Покупателю Недвижимого имущества по Акту приема-передачи Недвижимого имущества.

### **6. Порядок приема-передачи Помещения и Оборудования**

6.1. Во исполнение настоящего Договора Недвижимое имущество (Помещение и Оборудование), а также документация, указанная в Приложении №4 передается Продавцом и принимается Покупателем не позднее «30» в 2015г. по Акту приема-передачи Недвижимого имущества, подписываемому уполномоченными представителями Сторон и составленным по форме, согласованной Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

акже накладной ТОРГ 12 для передачи Оборудования, Акту ОС-1а для передачи Помещения, четким-фактуром.

6.2. Стороны договорились, что на момент передачи Покупателю Недвижимого имущества все гарантии, согласованные в разделе 3 настоящего Договора, должны соответствовать действительности.

## 7. Ответственность Сторон

7.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору Сторона, допустившая такое невыполнение или ненадлежащее выполнение возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Покупателем срока платежа, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, Покупатель выплачивает Продавцу до письменному требованию последнего пени за просрочку 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.3. В случае совершения Продавцом без предварительного письменного согласования с Покупателем действий, направленных на приостановку государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, а именно подачи заявления о приостановке и/или иных документов, повлекших за собой приостановку государственной регистрации, Продавец выплачивает Покупателю независимо от компенсации причиненных убытков пени в размере 0,5% от Цены Договора, установленной п.2.1. настоящего Договора, за каждый календарный день за период с даты приостановки государственной регистрации до даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю либо, в случае расторжения настоящего Договора – до даты расторжения.

7.4. В случае совершения Продавцом без предварительного письменного согласования с Покупателем действий, направленных на прекращение государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, а именно подачи заявления о прекращении регистрационных действий, и/или иных документов, повлекших за собой прекращение государственной регистрации, Продавец уплачивает Покупателю независимо от компенсации причиненных убытков пени в размере 0,5% от Цены Договора, установленной п.2.1. настоящего Договора, за каждый календарный день за период с даты передачи документов на государственную регистрацию, установленной в п. 4.1.2. настоящего Договора, до даты передачи права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, либо, в случае расторжения настоящего Договора – до даты расторжения.

7.5. В случае совершения Покупателем без предварительного письменного согласования с Продавцом действий, направленных на приостановку государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к Покупателю, а именно подачи заявления о приостановке и/или иных документов, повлекших за собой приостановку государственной регистрации, Покупатель выплачивает Продавцу независимо от компенсации причиненных убытков пени в размере 0,5% от Цены Договора, установленной п.2.1. настоящего Договора, за каждый календарный день за период с даты приостановки государственной регистрации до даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к Покупателю либо, в случае расторжения настоящего Договора – до даты расторжения.

7.6. В случае совершения Покупателем без предварительного письменного согласования с Продавцом действий, направленных на прекращение государственной регистрации перехода права собственности на Помещение к Покупателю, а именно подачи заявления о прекращении регистрационных действий, и/или иных документов, повлекших за собой прекращение государственной регистрации, Покупатель уплачивает Продавцу независимо от компенсации причиненных убытков пени в размере 0,5% от Цены Договора, установленной п.2.1. настоящего Договора, за каждый календарный день за период с даты передачи документов на государственную регистрацию, установленной в п. 4.1.2. настоящего Договора, до даты передачи права собственности на Помещение к Покупателю, либо, в случае расторжения настоящего

Договора – со дня расторжения.

7.7. Все пени уплачиваются по письменному требованию соответствующей Стороны. При этом расчет пеней производится с первого дня нарушения обязательства, если в требовании не указана более поздняя дата начала применения штрафных санкций. Стороны признают, что установленные настоящим Договором меры ответственности являются справедливыми соразмерными объему нарушенного обязательства (при его нарушении) и обеспечивают баланс интересов Сторон.

Оплата штрафных санкций производится Стороной, допустившей нарушение обязательства, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от пострадавшей Стороны.

Право требования от Стороны, допустившей нарушение обязательства, уплаты штрафных санкций и право на расторжение настоящего Договора (в том числе право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего Договора) не поставлены в зависимость друг от друга и реализуются самостоятельно.

### 8. Расторжение Договора

8.1. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любом из следующих случаев:

8.1.1. при нарушении Продавцом сроков передачи Покупателю Недвижимого имущества (полностью или частично) и/или документации, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору, и/или сроков передачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, более чем на два рабочих дня;

8.1.2. при совершении Продавцом любого из действий, указанных в п.п. 7.3., 7.4. настоящего Договора;

8.1.3. при выявлении несоответствия действительности любой из гарантий Продавца, указанных в разделе 3 настоящего Договора;

8.1.4. при приостановке и/или отказе в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество, если такая приостановка/отказ произошла не по вине Покупателя и без его согласования;

8.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любом из следующих случаев:

8.2.1. при нарушении Покупателем сроков приема Недвижимого имущества (полностью или частично) и/или документации, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору, и/или сроков передачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Помещение к Покупателю, более чем на два рабочих дня;

8.2.2. при совершении Покупателем любого из действий, указанных в п.п. 7.5., 7.6. настоящего Договора.

8.3. В случае, если Покупатель расторгнет Договор на основании п.п.8.1.1. – п.8.1.4. Договора, Покупатель вправе обратиться в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о возврате Договора и иных представленных вместе с ним документов без проведения государственной регистрации перехода прав на Помещение к Покупателю, при этом ответственность, предусмотренная п.п.7.5., 7.6. настоящего Договора к Покупателю не применяется.

8.4. В случае, если Продавец расторгнет Договор на основании п.п.8.2.1. – п.8.2.2. Договора, Продавец вправе обратиться в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о возврате Договора и иных представленных вместе с ним документов без проведения государственной регистрации перехода прав на Помещение к Покупателю, при этом ответственность, предусмотренная п.п.7.3., 7.4. настоящего Договора к Продавцу не применяется.



8.5. Если гарантии, указанные в п. 3.9 – п.3.19. настоящего Договора, окажутся врученными, Покупатель вправе по своему выбору, вместе с отказом (расторжением) договора в одностороннем порядке потребовать от Продавца соразмерного уменьшения Цены Договора.

8.6. В случае одностороннего отказа Покупателя или Продавца от исполнения настоящего Договора, Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении (заявлении) об отказе от Договора, но в любом случае не ранее истечения 5 рабочих дней с даты передачи уведомления (заявления) предприятию-саксу (при передаче нарочно – с даты вручения уполномоченному лицу Продавца). При этом Продавец обязуется вернуть Покупателю в перечисленные по настоящему Договору денежные средства в течение 2 (двух) рабочих дней момента расторжения настоящего Договора.

8.7. Расторжение настоящего Договора в связи с отказом от его исполнения в основаниям, предусмотренным в 8.1. настоящего Договора, считается совершенным по инициативе Продавца, а по основаниям, предусмотренным в 8.2. настоящего Договора, считается совершенным по инициативе Покупателя.

8.8. Устранение обстоятельств, явившихся основанием для одностороннего внесудебного отказа Покупателя либо Продавца от исполнения настоящего Договора, не является основанием для отмены одностороннего отказа, если такой отказ направлен инициатором расторжения Договора адрес второй Стороны ранее получения подтверждения об устранении указанных обстоятельств.

#### 9. Действие Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

9.2. Положения настоящего Договора, регулирующие отношения Сторон после его расторжения, сохраняют силу после расторжения настоящего Договора до полного исполнения Сторонами соответствующих обязательств.

#### 10. Разрешение споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке, если иное прямо не установлено в настоящем Договоре. Претензия направляется в адрес Стороны, указанный в разделе 13 Договора, ценным письмом с описью вложения. Сторона, получившая претензию, обязана в срок равный 5 рабочим дням со дня ее получения рассмотреть ее и направить ценным письмом с описью вложения в адрес Стороны-отправителя претензии письменный ответ и полученную претензию, а также предпринять комплекс действий направленный на разрешение сложившейся спорной ситуации. Дата получения претензии или ответа на претензии направляемые Сторонами определяется в соответствии с условиями п. 12.4. настоящего Договора установленными для почтовых отправлений. В случае если по истечении 15 рабочих дней с даты направления претензии Сторона-отправитель не получила письменный ответ на направленную претензию или не получила с полученным ответом, то претензионный порядок признает соблюденным, возникшие разногласия неурегулированными, Сторона, направляющая претензию имеет право на подачу искового заявления в Арбитражный суд г.р. Москва.

10.2. Стороны, по обоюдному согласию установили, что указанный претензионный порядок не распространяется на споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении раздела 8 настоящего Договора, а т.ч. не применяется при реализации права Стороны на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

10.3. В случае невозможности разрешить споры и возникшие разногласия в порядке установленном в п. 10.1, они подлежат передаче для разрешения в Арбитражный суд г.р. Москва.

## 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

11.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмер времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

11.3. Если действие форс-мажорного обстоятельства длится в течение более чем 3 (трех) месяца подряд, или же обоснованно предполагать, что действие форс-мажорного обстоятельства будет длиться более 3 (трех) месяцев подряд, или же форс-мажорные обстоятельства возникли в результате принятия органами власти нормативных актов, препятствующих исполнению настоящего Договора полностью или в части, Стороны обязуются немедленно приступить к переговорам и согласовать такие необходимые изменения к Договору, которые позволят Сторонам продолжать выполнение своих обязательств в порядке, максимально приближенном к значению предусмотренному по настоящему Договору.

## 12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составляется и подписывается в 3 (трех) экземплярах, которых один хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, второй экземпляр выдается Продавцу, третий - Покупателю.

12.2. Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение №1 – Форма Акта приема-передачи Недвижимого имущества

Приложение №2 - Перечень Оборудования

Приложение №3 – Расчеты электронной версии Кадастрового паспорта

Приложение №4 – Перечень документации, относящейся к Недвижимому имуществу (Земельному и Оборудованию), передаваемой Покупателю

12.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или лицами, уполномоченными на то представителями Сторон.

12.4. В рамках исполнения настоящего Договора Стороны обмениваются необходимой документацией путем любых согласованных Сторонами средств связи. Обмен официальной документацией, касающейся исполнения настоящего Договора, осуществляется Сторонами лично через уполномоченных представителей Сторон, либо по почте посредством ФГУП «Почта России» путем направления ценных писем с описанием вложения и уведомлением о вручении.

Уведомление или сообщение считается полученным адресатом в дату его вручения уполномоченному на прием корреспонденции лицу при направлении парочным либо в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи почтового отправления предприятию связи (отделению ФГУП «Почта России») при направлении корреспонденции почтой.

12.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным в соответствии с судебным решением или иным документом, так юридическая действительность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора.

12.6. Все названные разделы настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

12.7. При изменении адреса, банковских реквизитов одной из Сторон, она обязана сообщить о данных изменениях другой Стороне не позднее 5 (пяти) рабочих дней с да-

внесения изменений.

12.8. Все термины и определения, используемые в настоящем Договоре, имеют такое же значение для всех приложений и дополнений к настоящему Договору, если в них прямо не установлено иное.

12.9. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если в них прямо не установлено иное.

12.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### 13. Реквизиты и подписи Сторон

#### Продавец:

Акционерное общество «ИНТЕРНЕТ  
ТЕХНОЛОДЖИ РУС»  
ОГРН 1137746026568, ИНН 7743000163, КПП  
770501001,  
Адрес: 115049, город Москва, улица Кортовой  
вд, д. 1А, стр. 1

Банковские реквизиты:  
р/с № 4070281010000006809 в ОАО БАНК  
"ФК ОТКРЫТИЕ"  
Реквизиты банка:  
Адрес: 115114, г Москва, ул. Ленинковская, дом  
2стр4  
ИНН 7706092528 КПП 775001001  
ОГРН 1027739019208  
Коды: ОКДЮ - 17526887  
ОКВЭД - 65.12  
БИК 044525985  
к/с 3010181030000000985  
СШАУ533  
JPMORGAN CHASE BANK,  
NEW YORK, USA  
/400806665  
BANK "OTKRITIE FINANCIAL  
CORPORATION",  
MOSCOW, RUSSIA

от Продавца  
Генеральный директор

Генеральный директор Л.А. I.

#### Покупатель:

Общество с ограниченной  
ответственностью «БЕРСАЛЬ»  
ОГРН 1157746390040, ИНН 7725271322,  
КПП 772501001  
Место нахождения: Российская  
Федерация, г. Москва  
Почтовый адрес: 115114, Москва,  
Дербеневская набережная, д.7, стр.2

Банковские реквизиты:  
р/с № 4070281010000006809 в ОАО БАНК  
"ФК ОТКРЫТИЕ"  
Реквизиты банка:  
Адрес: 115114, г Москва, ул. Ленинковская,  
дом 2стр4  
ИНН 7706092528 КПП 775001001  
ОГРН 1027739019208  
Коды: ОКДЮ - 17526887  
ОКВЭД - 65.12  
БИК 044525985  
к/с 3010181030000000985  
СШАУ533  
JPMORGAN CHASE BANK,  
NEW YORK, USA  
/400806665  
BANK "OTKRITIE FINANCIAL  
CORPORATION",  
MOSCOW, RUSSIA

от Покупателя  
Генеральный директор

Генеральный директор Л.А. I.





Приложение №2  
к Договору купли-продажи  
недвижимого имущества от 29.04.2015г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ В СОСТАВЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Акционерное общество «ИНТЕРНЕТ ТЕХНОЛОДЖИ РУС», Свидетельство о регистрации юридического лица от 10 сентября 2013г. серия 77 № 015193033, зарегистрировано за основным учредительным регистрационным номером 1137746826568, ИНН 7743900163, КПП 770501001, место жительства: 119049, город Москва, улица Корсовой вил, д. 1А, стр. 1, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Берашнер Ларисы Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРСАЛЬ», Свидетельство о регистрации юридического лица от 27 апреля 2015г. серия 77 № 017143385, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1157746390240, ИНН 7725271522, КПП 7701001, место нахождения: 115114, Москва, Дербеневская набережная, д.7, стр.2, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Тарейнис Лорета Антоне, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение №2 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2015г., согласно которого, «Продавец» продает «Покупателю», а «Покупатель» принимает, следующее оборудование:

Наименование оборудования наименование, характеристика, сер. артикул товара	Единица измерения	Кол-во	Цена, руб. шт.	Сумма без учета НДС, руб. шт.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. шт.
					ставка в %	сумма, руб. шт.	
2	3	4	5	6	7	8	9
Зонитор № 85602796000100-001	шт	1	1737268,13	1737268,13	18	312711,87	2050000,00
Зонитор № 85603796000100-002	шт	1	1737268,13	1737268,13	18	312711,87	2050000,00
Зонитор № 82804377000200-001	шт	1	1376000,00	1376000,00	18	247992,00	1623992,00
Зонитор № 86604377000200-002	шт	1	1376000,00	1376000,00	18	247992,00	1623992,00
Зонитор № 86604377500100-001	шт	1	1779961,02	1779961,02	18	320338,96	2100300,00
Зонитор № 86604377500100-002	шт	1	1779961,02	1779961,02	18	320338,96	2100300,00
Лифт пассажирский электрический П1 290408451	шт	1	1275000,00	1275000,00	18	229500,00	1504500,00
Лифт пассажирский электрический П2 290408452	шт	1	1375000,00	1375000,00	18	247500,00	1622500,00
Холодильная машина с водным охлаждением мощностью с центральным компрессором TRANE: 275-0-010404	шт	1	1275000,00	1275000,00	18	229500,00	1504500,00
Драгуллер Gultmet GFV 200.2X200-MD1-GR0P	шт	1	1600127,12	1600127,12	18	288022,88	1888150,00
Драгуллер Gultmet GFV 200.2X200-MD1-GR0P	шт	1	1600127,12	1600127,12	18	288022,88	1888150,00
		11		18949762,84	X	3600647,40	26000460,00

**ПОДПИСИ СТОРОН**

от Продавца

Генеральный директор

 Берашнер Л.А. /

от Покупателя

Генеральный директор

 Тарейнис Л.А. /

Приложение №4  
к Договору купли-продажи  
недвижимого имущества от 29.04.2015г.

г. Москва

«    »    2015г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ  
ОТНОСЯЩЕЙСЯ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ  
(Помещению и Оборудованию) переданной Покупателем**

Акционерное общество «ИНТЕРНЕТ ТЕХНОЛОДЖИ РУС», Свидетельство о регистрации юридического лица от 10 октября 2013г. серия 77 № 015193033, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1137746826568, ИНН 7703900163, КПП 770301001, место нахождения: 119049, город Москва, улица Коровый вал, д. 1А, стр. 1, нежилое и нежилое в здании "Продвекс", в лице Генерального директора Бержанер Лоремы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРСАЛЬ», Свидетельство о регистрации юридического лица от 27 апреля 2015г. серия 77 № 017143585, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1157746390049, ИНН 7725271522, КПП 77501001, место нахождения: 115114, Москва, Дербеневская набережная, д.7, стр.2, нежилое в здании "Покупатель", в лице Генерального директора Тарейнис Лоремы Антанас, действующий в соответствии с Уставом, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение №3 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2015г., согласно первого, стороны утвердили следующий Перечень документации, относящейся к Недвижимому имуществу (Помещению и Оборудованию), переданной Продавцом Покупателю:

1. Разрешение на присоединение мощности к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № МГЭС/17/11 р/10501 от 30.06.2008г.;
2. Разрешение на присоединение мощности к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № МГЭС/17/11 р/10502 от 30.06.2008г.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

от Продавца

Генеральный директор

Бержанер Л.А.



от Покупателя

Генеральный директор

Тарейнис Л.А.



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**  
**К договору купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2015г.**

г. Москва

«07» мая 2015г.

**Акционерное общество «ИНТЕРНЕТ ТЕХНОЛОГИИ РУС»**, Свидетельство о регистрации юридического лица от 10 сентября 2013г. серия 77 № 015193033, зарегистрировано в Едином государственном регистрационном номере 1337746826568, ИНН 77031900163, КПП 770501001, место нахождения: 119049, город Москва, улица Боровой вал, д. 1А, стр. 1, именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице Генерального директора Березнер Ларисы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРСАЛЬ»**, Свидетельство о регистрации юридического лица от 27 апреля 2015г. серия 77 № 017143585, зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1157746390246, ИНН 7725271522, КПП 772501001, место нахождения: 115114, Москва, Дербеневская набережная, д.7, стр.2, именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице Генерального директора Тарейтис Лареты Антановны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Недвижимого имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями п. 6.1. Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2015г., заключенного Сторонами (далее – Договор), Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество (Помещение и Оборудование), а также документацию, указанную в Приложении №4 к Договору.
2. Стороны не имеют никаких претензий в связи с передачей Недвижимого имущества (Помещение и Оборудование), а также документация, указанной в Приложении №4 к Договору.
3. Стороны не имеют никаких претензий в связи с передачей Оборудования, его составом, характеристиками и качеством.

от Продавца  
Генеральный директор

  
Березнер Л.А. /  


от Покупателя  
Генеральный директор

  
Тарейтис Л.А. /  




**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 27 сентября 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (равно присвоенный учетный номер) 45:28/002:000/02700/0160

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение -5,-4,-3,-2,антресоль -1-го этажа,-1

1.3. Общая площадь помещения 30117,1 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Раменки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мосфильмовская
Номер дома	70	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане Этаж -5 ком. 1-3,3а,3б,4-5,8-9,11,22-25,25а,26-28,28а,32-33,33а,33б,33а,33г,39-41,41а,41б,41в,41г,41д,41е,41ж,42-43,45,45а,45б,45в,46-47,68-72,76,78-80,86,548,550-554, Этаж -4 ком. 1-2,2а,2б,2в,14,16,16а,31,38,38а,38б,38в,38г,38д,38е,38ж,38з,38и,38к,55,63,63а,63б,64-65,65а,66,70,72,104,104а,105-107,107а,117,117а,117б,507-508,508а,508б,508г,508д,508е,508ж,579-580,580а,581,584,584а,584б,584в, Этаж -3 ком. 1,1а,1б,1в,2,4,23,23а,25-26,35,38,42,42а,42б,42в,43,54,56,61,62,102-103,149,149а,149б,149в,149г,149д,149е,149ж,662-665,677, Этаж -2 ком. 18-19,26-27,33,35,42,51,56,58-60,60а,61,61а,62-64,64а,65-68, антресоль -1-го этажа ком. 1-16, Этаж -1 ком. 1,1а,1б,1в,1г,1д,1е,1ж,1з,1и,1к,6,6а,6б,8-10,21,21а,23,33,33а,33б,33в,33г,34,36,66,68-70,74,83-84,82,82а,383,385-386,386а,388-389

1.9. Предуслуги кадастровые (услуги) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 29.09.2012 г.; Дополнительные характеристики помещений: Количество помещений - 270; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещений, выполненной без разрешения - сведений не имеется; Иная информация -

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» (лицензия об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической  
инвентаризации производственного  
Управления Московского городского  
бюро ФГУП «Ростехинвентаризация -  
Федеральное БТИ»  
(полное наименование должности)



Проверка подлинности

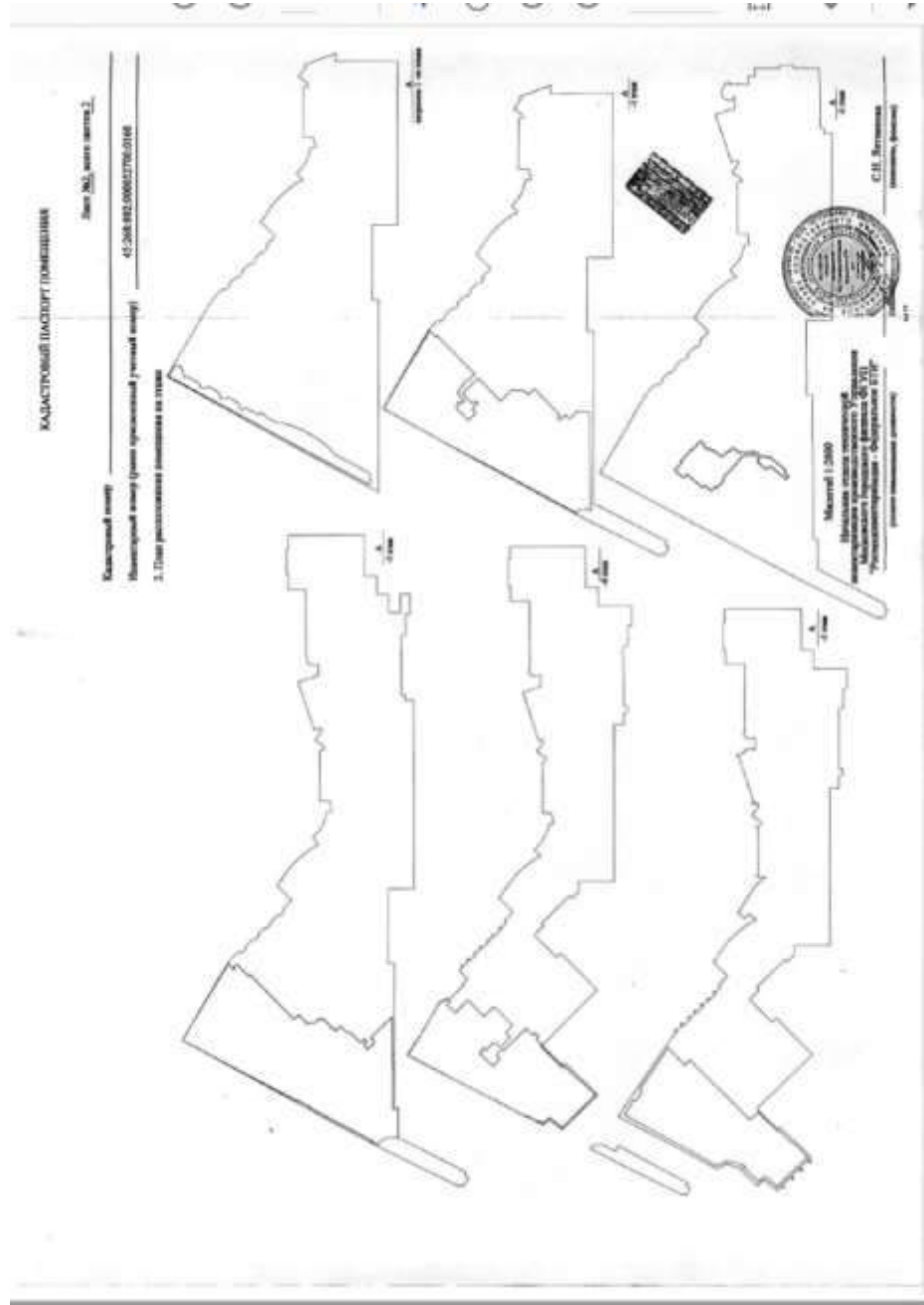


www.bti.ru



С.Н. Литвинова  
Одобрено: Фирма







**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
 ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
 «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
 И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
 ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
 Московский городской филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**на нежилое помещение**  
 (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Раменки
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мосфильмовская
Номер дома	70	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:264-002-000052700:0160
Реестровый номер	280912:602:000052700:0160
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 26 сентября 2012 г.

Проверка подлинности:



ММ.01.07.12

Руководитель \_\_\_\_\_



С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001:2001  
(ISO 9001:2000)





**Сведения о правообладателях объекта**

Дата ввоза	Субъект права	Предоставляемые документы, подтверждающие ввоз объекта	Дата

3

### Инвентарная карточка на помещение

#### 1. Нечисленые площади и объемов помещения и его частей площадь, полуэтажи, пристройки и т.д.

№ на плане (литера здания)	Части здания (строения), пристройки	Площадь помещений, кв. м.	Высота, м	Объем, куб. м.
А	Нежилые помещения	8227,1	5,06	41629
		1138,4	2,70	3074
		1338,3	3,10	4149
		8908,4	5,30	45457
		2253,1	7,90	15524
		5151,8	2,65	13652
<b>Итого:</b>		<b>38117,1</b>		<b>123461</b>

**II. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки),  
определение физического износа**

фра. № 1 по каталогности / Год постройки 2004 / Вид внутренней отделки штукатурка / Число этажей 47

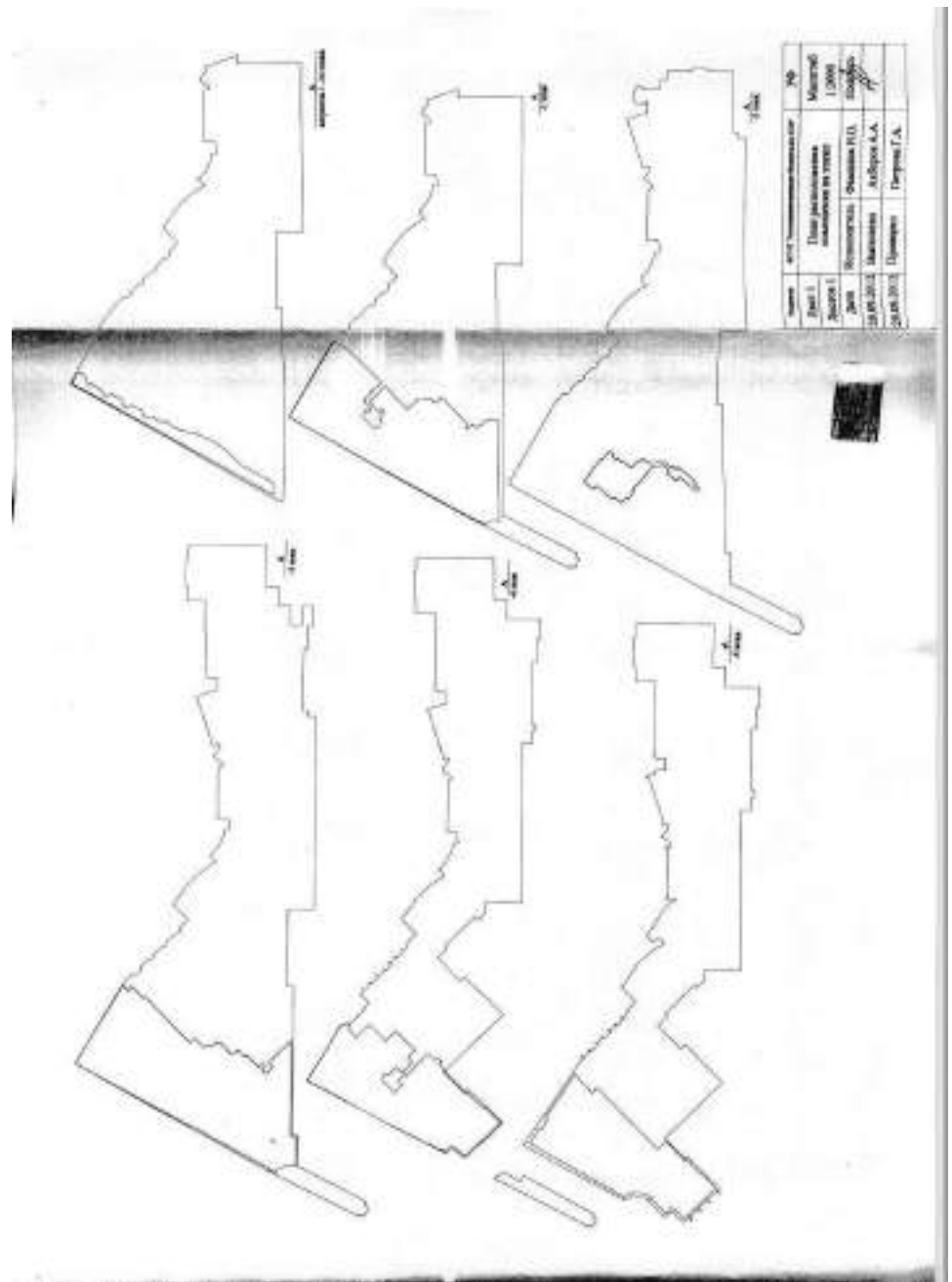
Наименование конструктивных элементов	Составные конструктивные элементы (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние (трещины, провалы, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Процент к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента по таблице	Итого, %	% износа по формуле (гр.7) / 100	Гос. акт					
								инженера	эксперта				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
Фундамент	монолитный железобетонный	хорошо	4	1	4	1	0,2						
Стены и перегородки	Стены	монолитный железобетон	27	1	27	3	1,82						
	Перегородки	картонные, гипсокартон						хорошо					
Перегородки	монолитный железобетонный	хорошо	10	1	10	3	0,5						
Крыша	ручная	хорошо	3	1	3	3	0,20						
Полы	бетон	хорошо	9	1	9	3	0,45						
Потолки	Остатки балки	стальковые	11	1	11	3	0,55						
	Деревяные балки	металлические, деревянные						хорошо					
Отделка	штукатурка	хорошо	9	1	9	3	1,45						
Стекла и зеркала (стеклянные элементы)	Стеклянные	стекло	36,2	1	36,2	3	0,84						
	Полупрозрачные	стекло						хорошо					
	Камуфляжные	стекло						хорошо					
	Горючие железобетонные	стекло						хорошо					
	Электрокабели	стекло						хорошо					
	Резные	стекло						хорошо					
	Тонированные	стекло						хорошо					
	Высокопрочные	стекло						хорошо					
Прочие работы	картасы, клеенки	хорошо	0,3	1	0,3	3	0,42						
Итого			100,0		100,0	3,0	3,00						

$$\% \text{ износа, приведенный к } 100 \text{ по формуле} = \frac{\% \text{ износа (гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 35\%$$



**III. Исчисление инвентаризационной стоимости помещения и его частей  
в ценах 1991 года, руб.**

Детали плана	Часть здания (строения, строения)	№ строения	№ здания	Площадь	Стоимость по кадастровым данным, руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) по:						Стоимость с поправками	Базовая стоимость, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Площадь	Дополнительная стоимость, руб.
						7	8	9	10	11	12					
A	Новое здание	1	13а	496, м	30,8	1,84						56,67	12346	499655	1	4446708
													Итого	499655		4446708



**Экспликация к поэтажному плану помещений**

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей или комнат	Формула подсчета чистой площади	Площадь			Высота помещений	Примечание
						общая	чистая	эксплуатационная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	-5		1	Торговое помещение		85,6	85,6		2,65	
А	-5		2	Торговое помещение		70,0	70,0		2,65	
А	-5		3	Торговое помещение		835,2	835,2		2,65	
А	-5		3а	Лестничная клетка		35,3		35,3	2,65	
А	-5		3б	Торговое помещение		63,3	63,3		2,65	
А	-5		4	Торговое помещение		48,8	48,8		2,65	
А	-5		5	Изолированная группа		87,2		87,2	2,65	
А	-5		8	Торговое помещение		11,6	11,6		2,65	
А	-5		9	Венткамера		24,7		24,7	2,65	
А	-5		11	Лестничная клетка		27,5		27,5	2,65	
А	-5		22	Торговое помещение		53,8	53,8		2,65	
А	-5		23	Учтывальная		5,0		5,0	2,65	
А	-5		24	Санузел		4,8		4,8	2,65	
А	-5		25	Учтывальная		6,6		6,6	2,65	
А	-5		25а	Туалет		10,4		10,4	2,65	
А	-5		26	Подсобное помещение		3,8		3,8	2,65	
А	-5		27	Туалет		8,4		8,4	2,65	
А	-5		28	Складское помещение		303,3		303,3	2,65	
А	-5		28а	Кладовая		6,6		6,6	2,65	
А	-5		32	Торговое помещение		60,4	60,4		2,65	
А	-5		33	Коридор		265,8		265,8	2,65	
А	-5		33а	Торговое помещение		28,2	28,2		2,65	
А	-5		33б	Техническое помещение		7,2		7,2	2,65	
А	-5		33в	Лестничная клетка		27,2		27,2	2,65	
А	-5		33г	Подсобное помещение		30,2		30,2	2,65	
А	-5		39	Складское помещение		11,4		11,4	2,65	
А	-5		40	Торговое помещение		49,4	49,4		2,65	
А	-5		41	Автостоянка		1857,8	1857,8		2,65	
А	-5		41а	Электроподстанция		26,1		26,1	2,65	
А	-5		41б	Подсобное помещение		16,2		16,2	2,65	
А	-5		41в	Подсобное помещение		33,2		33,2	2,65	

A	-5	41г	Пантус		19,0		19,0	2,65
A	-5	41а	Электроподстанция		14,1		14,1	2,65
A	-5	41в	Лестничная клетка		10,7		10,7	2,65
A	-5	41ж	Тамбур		5,1		5,1	2,65
A	-5	42	Электроподстанция		8,4		8,4	2,65
A	-5	43	Венткамера		27,0		27,0	2,65
A	-5	45	Подсобное помещение		37,1		37,1	2,65
A	-5	45а	Венткамера		23,8		23,8	2,65
A	-5	45б	Тамбур		4,2		4,2	2,65
A	-5	45в	Венткамера		14,3		14,3	2,65
A	-5	46	Тамбур		5,0		5,0	2,65
A	-5	47	Лестничная клетка		12,9		12,9	2,65
A	-5	68	Тепловой пункт		39,6		39,6	2,65
A	-5	69	Тамбур		3,7		3,7	2,65
A	-5	70	Водяной узел		34,3		34,3	2,65
A	-5	71	Техническое помещение		5,8		5,8	2,65
A	-5	72	Машинное отделение		37,0		37,0	2,65
A	-5	76	Подсобное помещение		13,2		13,2	2,65
A	-5	78	Технический коридор		60,7		60,7	2,65
A	-5	79	Помещение кладовая		7,3		7,3	2,65
A	-5	80	Складское		55,1		55,1	2,65
A	-5	86	Разгрузочный коридор		392,3		392,3	2,65
A	-5	548	Коридор		44,8		44,8	2,65
A	-5	550	Складское		27,8		27,8	2,65
A	-5	551	Складское		34,5		34,5	2,65
A	-5	552	Электроподстанция		8,1		8,1	2,65
A	-5	553	Складское		7,3		7,3	2,65
A	-5	554	Торговое помещение		73,9		73,9	2,65
				Итого по этажу -5:	5151,8	3164,1	1987,7	
A	-4	1	Торговое помещение		169,8	169,8		2,90
A	-4	2	Торговое помещение		67,5	67,5		2,90
A	-4	2а	Лестничная клетка		37,9		37,9	2,90
A	-4	2б	Лифт		2,5		2,5	2,90
A	-4	2в	Входная группа		83,3		83,3	2,90
A	-4	14	Венткамера		30,9		30,9	2,90
A	-4	16	Торговое помещение		237,6	237,6		2,90
A	-4	16а	Лестничная клетка		38,4		38,4	2,90
A	-4	31	Подсобное помещение		18,9		18,9	2,90
A	-4	38	Автомойка		2083,1		2083,1	2,90

С	-4	38a	Пандус		24,7		24,7	2,90
С	-4	38б	Насосная		68,8		68,8	2,90
С	-4	38в	Тамбур		5,0		5,0	2,90
С	-4	38г	Учебное помещение		27,4		27,4	2,90
С	-4	38д	Помещение охраны		15,5		15,5	2,90
С	-4	38е	Тамбур		5,0		5,0	2,90
А	-4	39а	Подсобное помещение		45,5		45,5	2,90
А	-4	39в	Лестничная клетка		29,7		29,7	2,90
А	-4	39г	Помещение охраны		15,4		15,4	2,90
А	-4	55	Тамбур		4,6		4,6	2,90
А	-4	63	Санузел		4,8		4,8	2,90
А	-4	63а	Туалет		10,9		10,9	2,00
А	-4	63б	Умывальник		6,9		6,9	2,90
А	-4	64	Подсобное помещение		3,8		3,8	2,90
А	-4	65	Умывальник		4,7		4,7	2,90
А	-4	65а	Туалет		8,8		8,8	2,90
А	-4	66	Лестничная клетка		27,4		27,4	2,90
А	-4	70	Венткамера		16,6		16,6	2,90
А	-4	72	Торговое помещение		157,6	157,6		2,90
А	-4	104	Складское помещение		209,7		209,7	2,90
А	-4	104а	Венткамера		44,1		44,1	2,90
А	-4	105	Лифт		5,0		5,0	2,90
А	-4	106	Лифт		5,0		5,0	2,90
А	-4	107	Холл лифтовой		45,8		45,8	2,90
А	-4	107а	Электрощитовая		19,6		19,6	2,90
А	-4	117	Торговое помещение		224,0	224,0		2,90
А	-4	117а	Тамбур		4,8		4,8	2,90
А	-4	117б	Торговое помещение		126,3	126,3		2,90
А	-4	507	Лестничная клетка		13,0		13,0	2,90
А	-4	508	Коридор		61,2		61,2	2,90
А	-4	508а	Лифт		2,5		2,5	2,90
А	-4	508б	Лифт		2,5		2,5	2,90
А	-4	508г	Электрощитовая		5,9		5,9	2,90
А	-4	508д	Электрощитовая		6,4		6,4	2,90
А	-4	508е	Раздевалка		46,0		46,0	2,90
А	-4	508ж	Раздевалка		27,6		27,6	2,90
А	-4	579	Венткамера		25,9		25,9	2,90
А	-4	580	Торговое помещение		358,4	358,4		2,90
А	-4	580а	Торговое помещение		270,3	270,3		2,90
А	-4	581	Коридор		320,6		320,6	2,90



A	-4	584	Венткамера		33,8		33,8	2,90
A	-4	584a	Венткамера		19,1		19,1	2,90
A	-4	584b	Венткамера		17,5		17,5	2,90
A	-4	584c	Тамбур		5,1		5,1	2,00
Итого по этажу -4:					533,3	161,5	371,8	
A	-3	1	Торговое помещение		8051,8	8051,8		5,10
A	-3	1a	Вестибюль		70,8		70,8	5,10
A	-3	1б	Лестничная клетка		44,0		44,0	5,10
A	-3	1в	Коридор		37,5		37,5	5,10
A	-3	2	Тамбур		13,4		13,4	5,10
A	-3	4	Лестничная клетка		26,8		26,8	5,10
A	-3	23	Дальнегохода		21,9	21,9		5,10
A	-3	23a	Дальнегохода		13,2	13,2		5,10
A	-3	25	Санузел		7,3		7,3	5,10
A	-3	26	Умывальник		6,8		6,8	5,10
A	-3	35	Умывальник		17,7		17,7	5,10
A	-3	38	Санузел		12,8		12,8	5,10
A	-3	42	Подсобное помещение		9,1		9,1	5,10
A	-3	42a	Санузел		20,5		20,5	5,10
A	-3	42б	Умывальник		10,2		10,2	5,10
A	-3	42в	Умывальник		4,1		4,1	5,10
A	-3	43	Лестничная клетка		27,4		27,4	5,10
A	-3	54	Холл лифтовой		132,4		132,4	5,10
A	-3	56	Венткамера		32,7		32,7	5,10
A	-3	61	Венткамера		53,7		53,7	5,10
A	-3	82	Лестничная клетка		13,0		13,0	5,10
A	-3	102	Кассовый модуль		30,8	30,8		5,10
A	-3	103	Справочная		22,0	22,0		5,10
A	-3	149	Коридор		30,4		30,4	5,10
A	-3	149a	Туалет		1,1		1,1	5,10
A	-3	149б	Туалет		1,1		1,1	5,10
A	-3	149в	Душная		1,0		1,0	5,30
A	-3	149г	Умывальник		8,5		8,5	5,10
A	-3	149д	Душная		5,5		5,5	5,10
A	-3	149e	Лестничная клетка		27,4		27,4	5,10
A	-3	149ж	Подсобное помещение		3,4		3,4	5,10
A	-3	662	Лестничная клетка		38,5		38,5	5,10
A	-3	663	Венткамера		28,8		28,8	5,10
A	-3	664	Лестничная клетка		38,6		38,6	5,10
A	-3	665	Коридор		19,2		19,2	5,10
A	-3	677	Электроподстанция		25,0		25,0	5,10
Итого по этажу -3:					8908,4	8139,7	768,7	





A	-2	18	Вентильная		66,7	66,7	3,10
A	-2	19	Подобное помещение		43,3	43,3	3,10
A	-2	26	Экстродаточная		13,4	13,4	3,10
A	-2	27	Коридор		69,8	69,8	3,10
A	-2	33	Лестничная клетка		41,4	41,4	3,10
A	-2	35	Экстродаточная		10,3	10,3	3,10
A	-2	42	Подобное помещение		15,8	15,8	3,10
A	-2	51	Складское помещение		726,4	726,4	3,10
A	-2	56	Вентильная		20,9	20,9	3,10
A	-2	58	Лестничная клетка		27,4	27,4	3,10
A	-2	59	Подобное помещение		9,1	9,1	3,10
A	-2	60	Санузел		8,8	8,8	3,10
A	-2	60а	Умывальник		4,7	4,7	3,10
A	-2	61	Умывальник		6,2	6,2	3,10
A	-2	61а	Санузел		10,7	10,7	3,10
A	-2	62	Подобное помещение		18,6	18,6	3,10
A	-2	63	Коридор		83,0	83,0	3,10
A	-2	64	Экстродаточная		7,6	7,6	3,10
A	-2	64а	Складское помещение		24,7	24,7	3,10
A	-2	65	Холл лифтовой		39,0	39,0	3,10
A	-2	66	Складское помещение		36,5	36,5	3,10
A	-2	67	Вентильная		28,4	28,4	3,10
A	-2	68	Вентильная		25,6	25,6	3,10
Итого по этажу -2:					1338,3	1338,3	
A	интр есол ь -1- го этаж а	1	Лестничная клетка		35,4	35,4	2,70
A	интр есол ь -1- го этаж а	2	Коридор		8,3	8,3	2,70
A	интр есол ь -1- го этаж а	3	Техпомещение		86,8	86,8	2,38
A	интр есол ь -1- го этаж а	4	Подобное		7,7	7,7	2,70
A	интр есол	5	Вентильная		83,8	83,8	2,70

	к-1-го этажа								
A	интересов к-1-го этажа	6	Лестничная клетка		36,9		36,9	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	7	Электропанель		9,1		9,1	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	8	Коридор		11,2		11,2	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	9	Венткамера		14,5		14,5	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	10	Венткамера		26,5		26,5	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	11	Коридор		25,9		25,9	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	12	Торговое		662,5	662,5		2,70	
A	интересов к-1-го этажа	13	Лестничная клетка		27,0		27,0	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	14	Коридор		19,4		19,4	2,70	
A	интересов к-1-го этажа	15	Электропанель		10,1		10,1	2,70	
A	интересов	16	Торговое		73,3	73,3		2,70	



А	-1	383	Техническое помещение		5,8		5,8	5,06	
А	-1	385	Коридор		19,6		19,6	5,06	
А	-1	386	Лестничная клетка		36,9		36,9	5,06	
А	-1	386а	Вентильера		25,2		25,2	5,06	
А	-1	388	Лестничная клетка		38,8		38,8	5,06	
А	-1	389	Вентильера		14,4		14,4	5,06	
Итого по этажу -1:					827,1	7146,2	1080,9		
Всего по помещению:					30117,1	20797,3	9219,8		

Отметки об обследовании

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
20.09.2012	Азберов А. А.		Петрова Г. А.	





КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	24
--------	---	--------------	----

"27" июня 2014 г. № 77/501/14-836080	
Кадастровый номер	77:07:0060004.13521
Номер кадастрового квартала	77:07:0060004
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания с помещением)	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение	77:07:0060004.1039
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение	Этаж № 1, Этаж № 3, Этаж № 2, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6
3	Общая площадь помещения	30117,1
4	Местоположение: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 76	
5	Назначение	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения и многоквартирного дома	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	5208140899,33
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества	-3, -3, -4, -2, интреском-1-го этажа, -1
10	Особые отметки	
11	Наименование органа кадастрового учета	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Ведущий инженер (подпись и наименование должности)	(подпись)	Е. А. Есин (подпись, фамилия)
---	-----------	----------------------------------

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
земельного участка  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	24
--------	---	--------------	----

17 июля 2014 г. № 77/01/14-05/000	
Кадастровый номер	77:07:006004:1521

План расположения помещений на этаже Этаж № 1.



Ведущий инженер (подпись, наименование должности)	(подпись)	Е. А. Егоров (подпись, фамилия)
--	-----------	------------------------------------

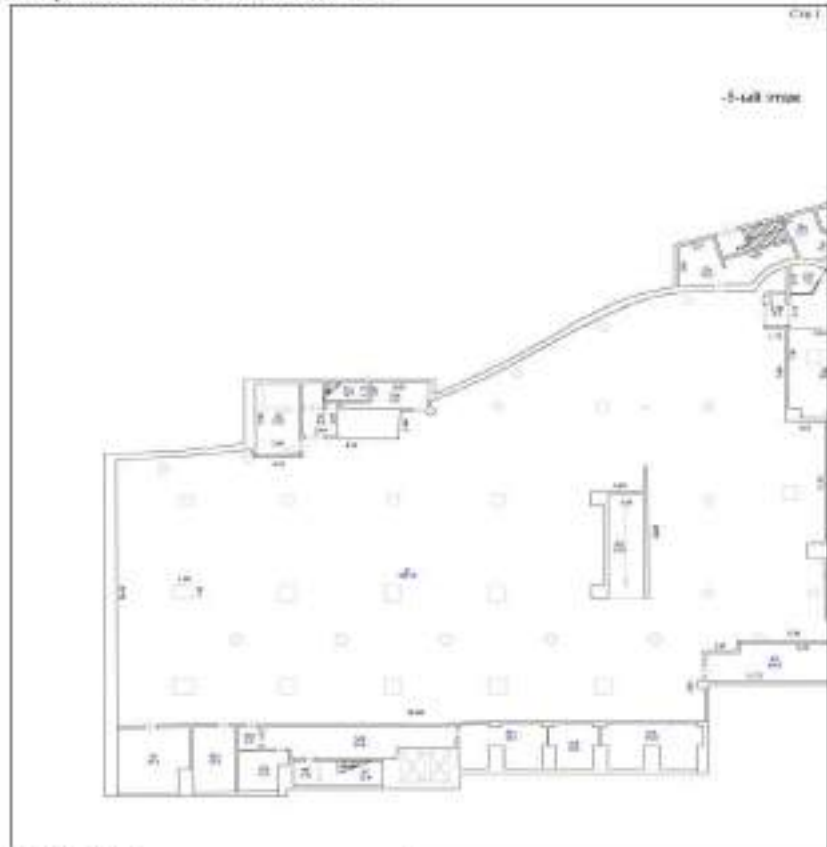
МП

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(аналогично государственному кадастру недвижимости)

Лист №	5	Всего листов	24
от 27 июля 2014 г. № 77/501/14-05/0088			
Кадастровый номер:		77:07:0006004.1.3521	

План расположения помещения на этаже (этаж. № 1).



Масштаб 1:1251

Высший инженер (полное наименование должности)	(подпись)	Е. А. Ермак (подпись, фотоизображение)
---	-----------	---

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**земельный**  
(каталог из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	24
--------	---	---------------	----

№ 27-00/2014 г. № 77/01/14-03/000

Кадастровый номер: 77:07:0060304 13:021

План расположения помещений на этаже Этаж № 1.



Масштаб 1: 224

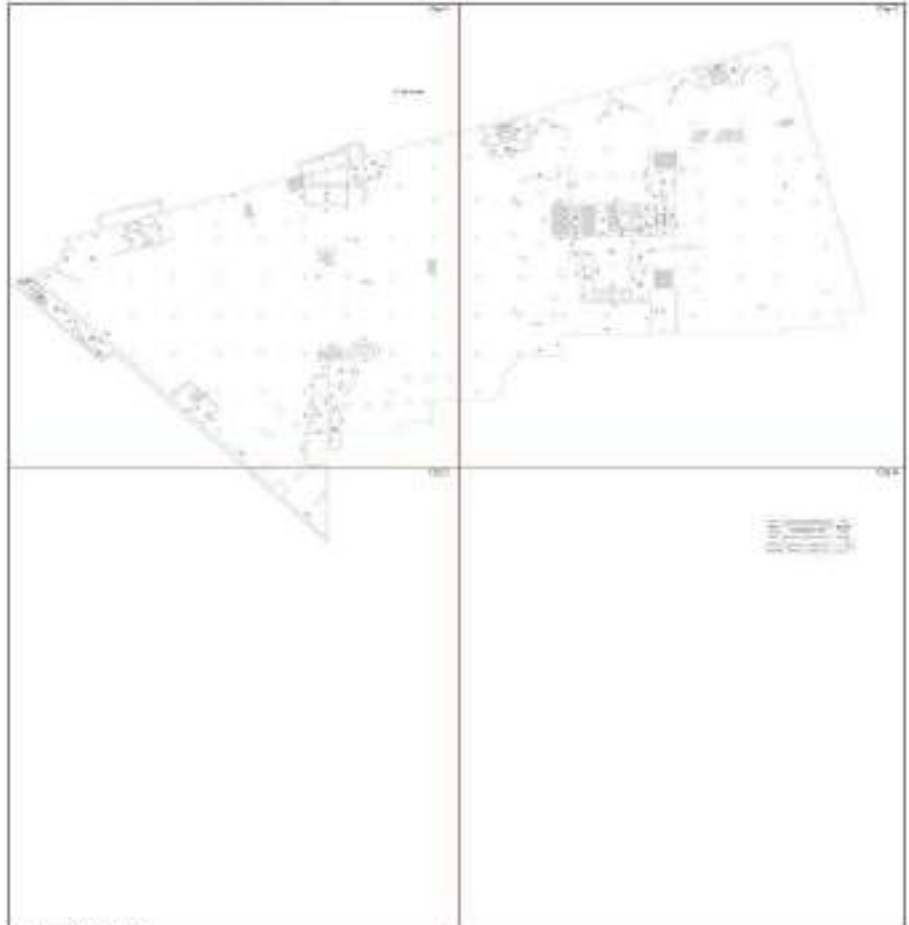
Ведущий инженер (подпись)	ПОДПИСЬ	Е. А. Есеев (ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА)
------------------------------	---------	--------------------------------------

МП

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
ПОМЕЩЕНИЯ  
(выдается из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	24
№27* листа 1014 г. № 77/501/14-856885			
Кадастровый номер: 77:07:0006004/13321			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 354

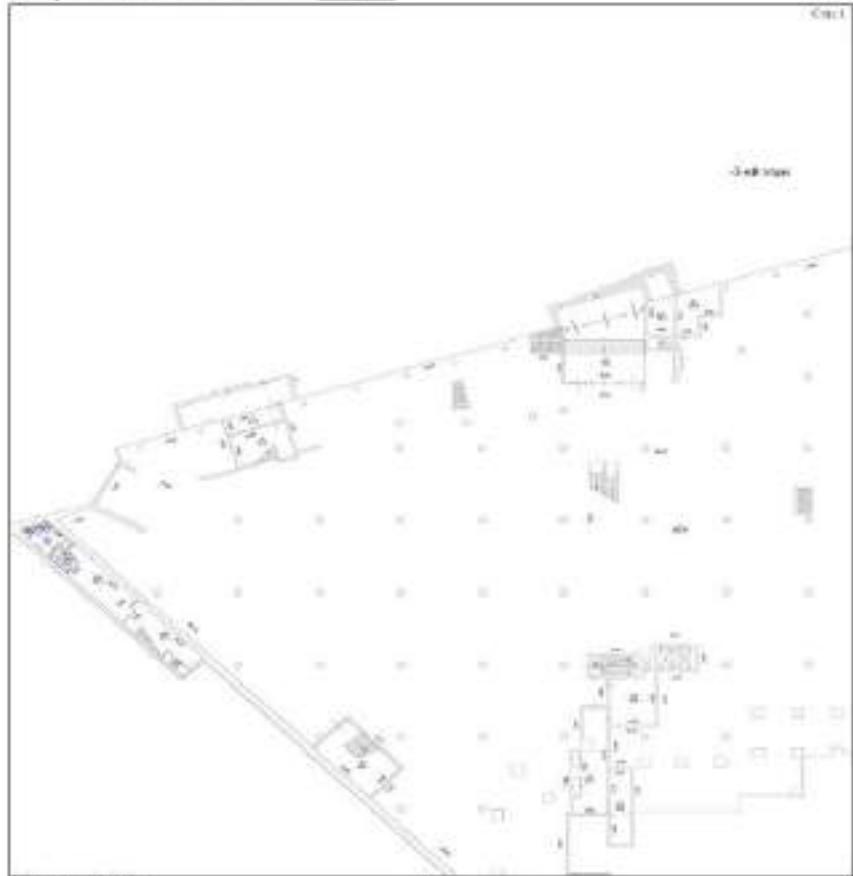
<b>Ведущий инженер</b> (полное наименование должности)	(подпись)	<b>Е. А. Есин</b> (подпись, фамилия)
---	-----------	---

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**зданий**  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов	24
№ 17-01/2014 г. № 11/501/14.8.56980			
Кадастровый номер	17-07-006004-13521		

План расположения помещений на этаже: Этаж № 3



Масштаб 1:177

<b>Ведущий инженер</b> (подпись)	(подпись)	<b>Е. А. Есин</b> (подпись, фамилия)
-------------------------------------	-----------	---

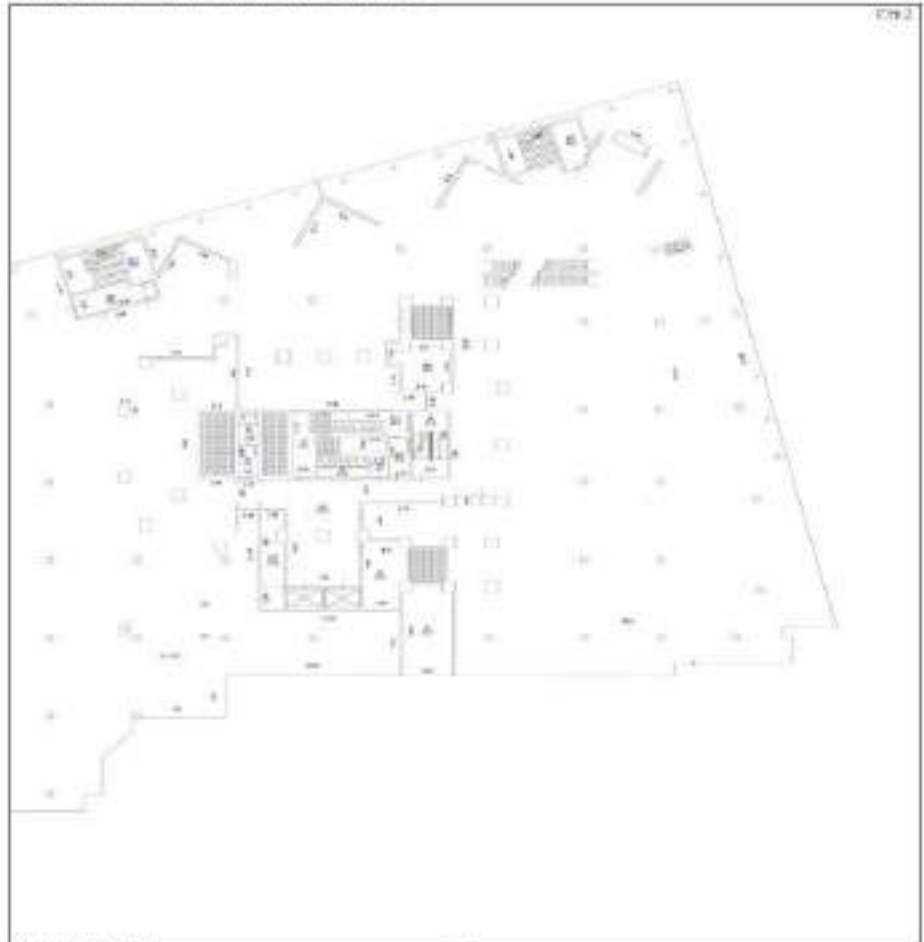
М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов	24
27 июля 2014 г. № 77/001/14-03/0980			
Кадастровый номер		77:07:0060504.13521	

План расположения помещения на этаже Этаж № 3



Масштаб 1:177

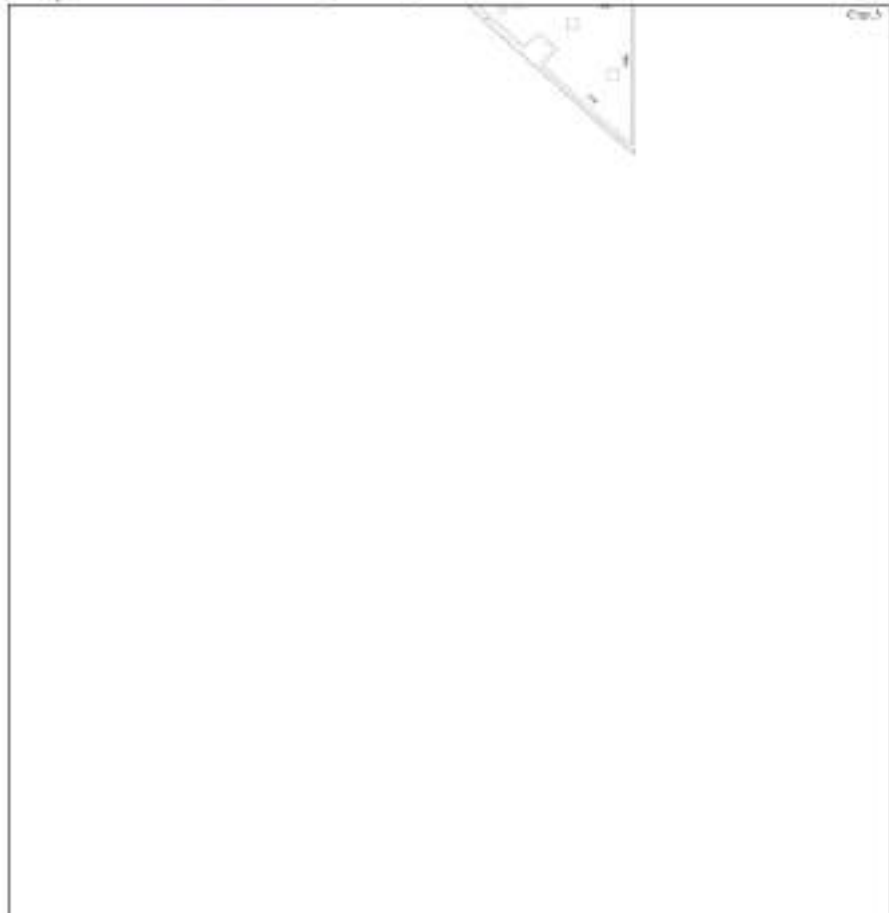
Ведущий инженер (подпись)		Е. А. Ести (подпись)
(подпись)		(подпись)

ВП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**земельного участка**  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов	24
27 июня 2014 г. № 77/03/14-03/0030			
Кадастровый номер: 77-07-006004-13521			

План расположения земельного участка на кадастровом участке № 1:



Масштаб 1: 177

Ведущий инженер <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Е. А. Естиев <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	--

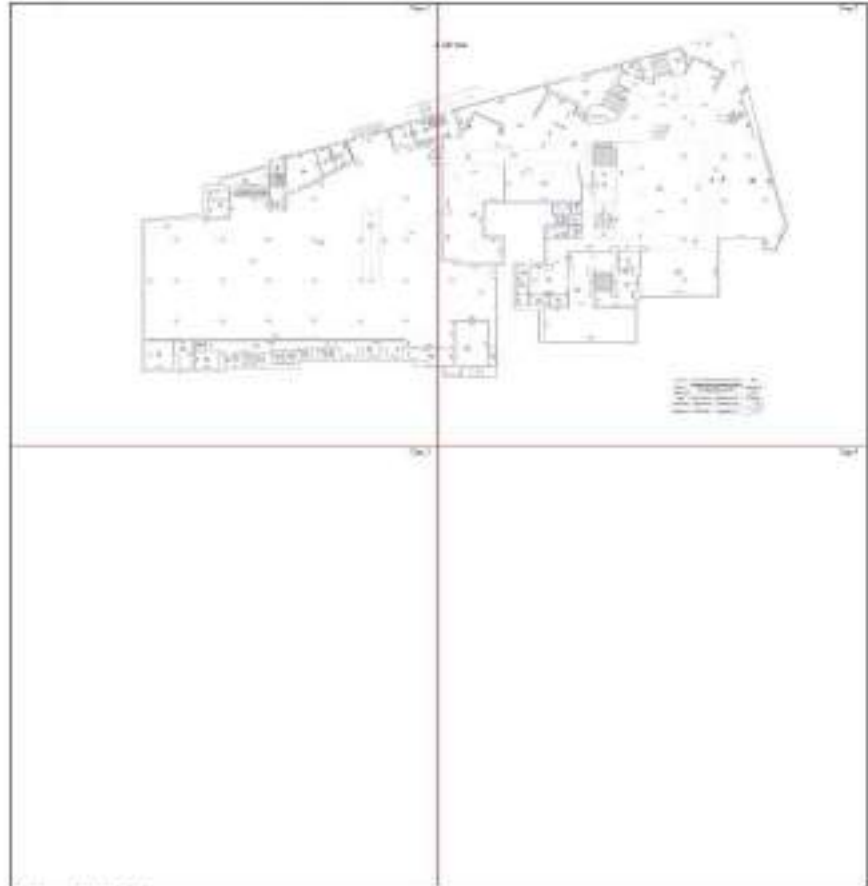
МП

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов	24
27 июля 2014 г. № 77/501/14-43/0980			
Кадастровый номер:		77:07:006004:13521	

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.



Масштаб 1:448

Ведущий инженер (должность и наименование должности)	(подпись)	Е. А. Есип (подпись и фамилия)
---	-----------	-----------------------------------

МП

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
ПОМЕЩЕНИЯ  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов	24
*27 июня 2014 г. № 77/01/14-636980			
Кадастровый номер:	77.07.0060004.13321		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2



Масштаб 1: 214,5

Ведущий инженер		Е. А. Есин
(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП.

ЛПД

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	11	Всего листов	24
--------	----	--------------	----

№ 27 листа 2014 г. № 77/501/14-034680	
Кадастровый номер	77:07:006004.13521

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.



Масштаб 1:124,5

Выданный специалистом (полное наименование должности)	(подпись)	Е. А. Еска (подпись, фамилия)
--	-----------	----------------------------------

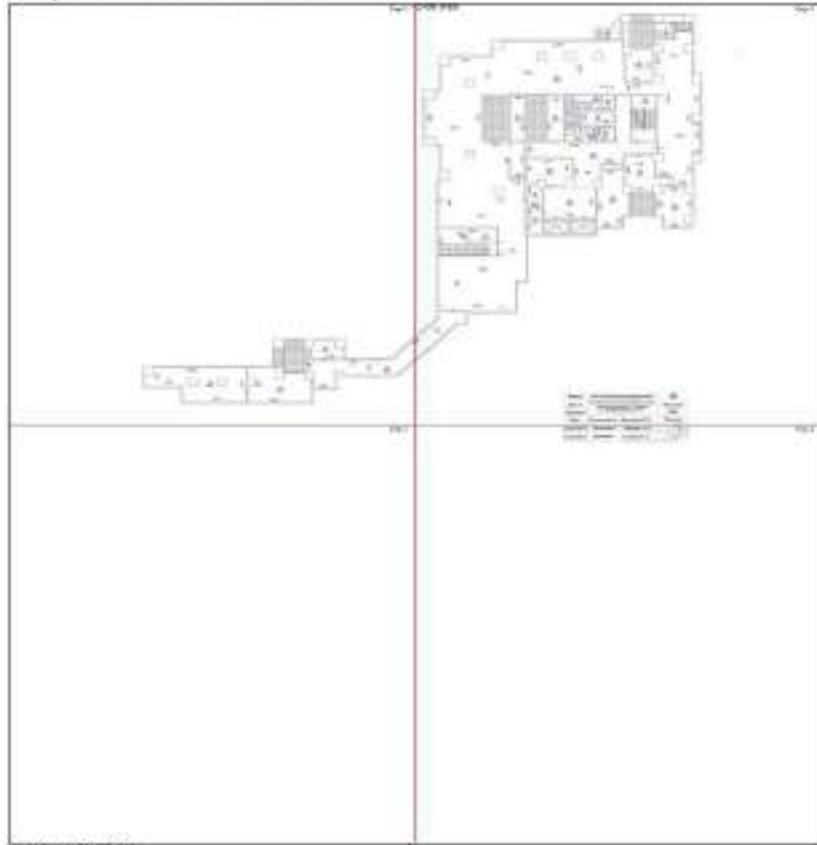
МП

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
земельный  
(входит в государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов	14
21 июля 2014 г. № 77/501/14-03/0080			
Кадастровый номер	77:07:0000004:13321		

План расположения помещений по этажу Этаж № 4.



Масштаб 1: 425

Ведущий инженер		Е. А. Есин
(подпись)	(подпись)	(подпись)

МП



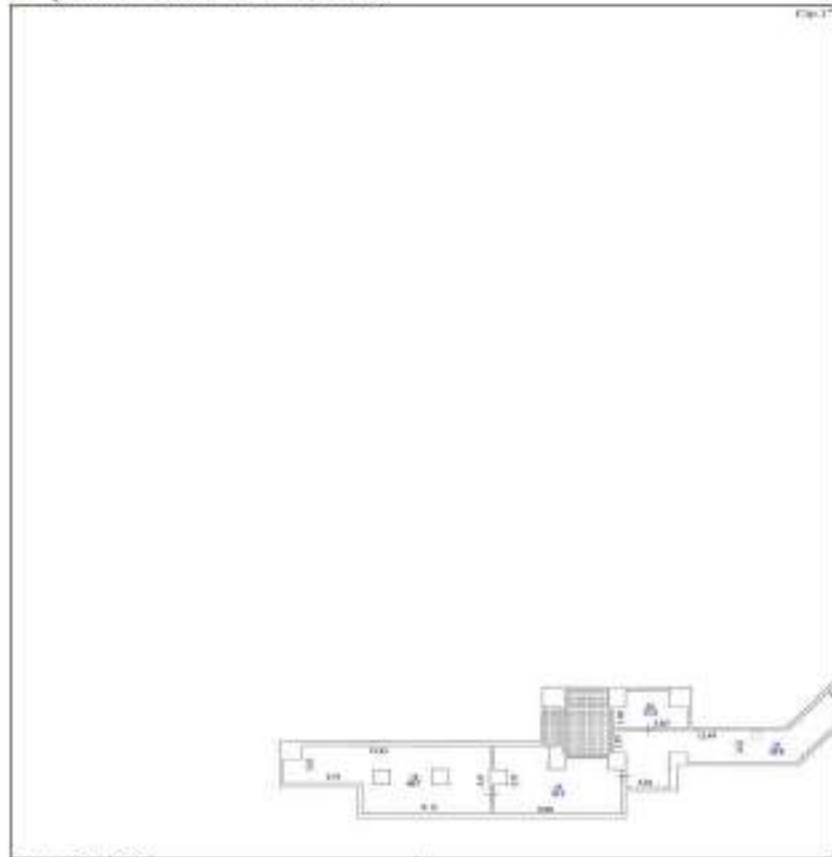
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
инженерный  
(выдается на государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	13	Всего листов:	24
--------	----	---------------	----

№ 27 листа 2014 г. № 77:501/14-03/0040	
Кадастровый номер:	77:07:0060304:13321

План расположения помещений по этажу: Этаж № 4.



Масштаб 1: 214,5

Ведущий инженер		Е. А. Есип
(подпись и наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.

ЛП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов	14
*17 июля 2014 г. № 77/01/14-636086			
Кадастровый номер	77:07:006004.13521		

План расположения помещения на этаже **Этаж № 4**



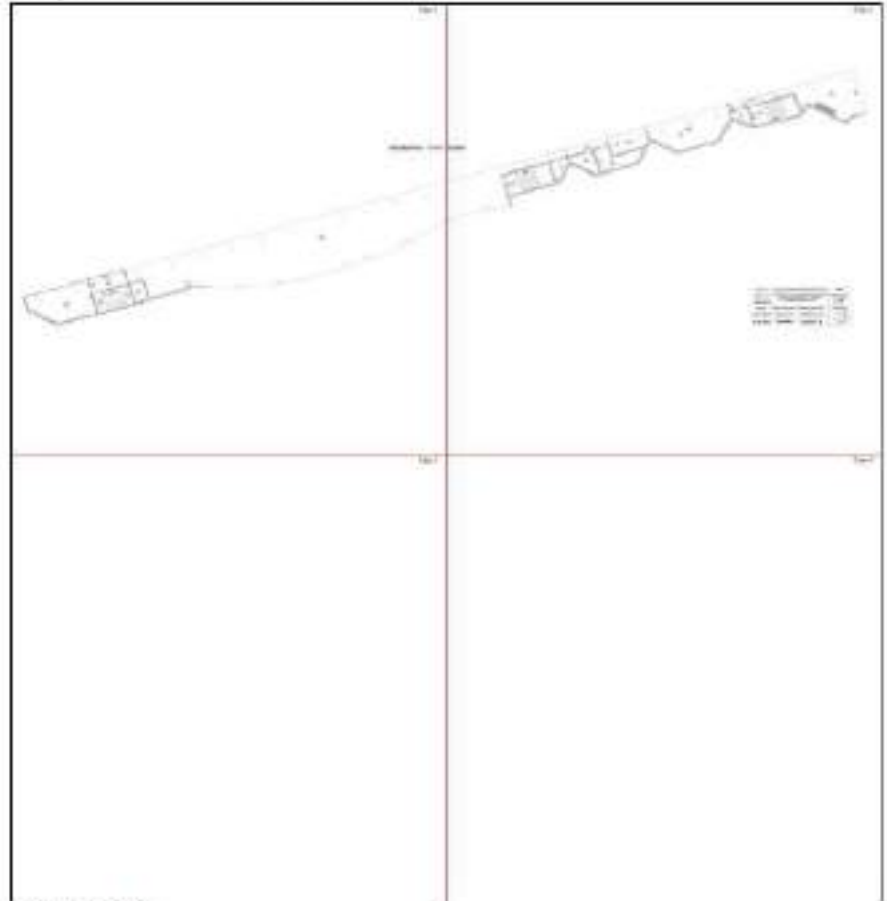
Ведущий архитектор	(подпись)	Е. А. Ермак
(полное наименование должности)	(подпись)	(полное наименование)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
земельного  
(выпуска из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов	24
27 июля 2014 г. № 71:50/14-01/090			
Кадастровый номер		71:07:006004:13521	

План расположения помещений на участке Земль № 5:



Масштаб 1: 426

<b>Выданный выдатель</b> (должность-наименование должности)	<b>Подпись</b>	<b>Е. А. Ерма</b> (инициалы, фамилия)
--	----------------	--

М.П.

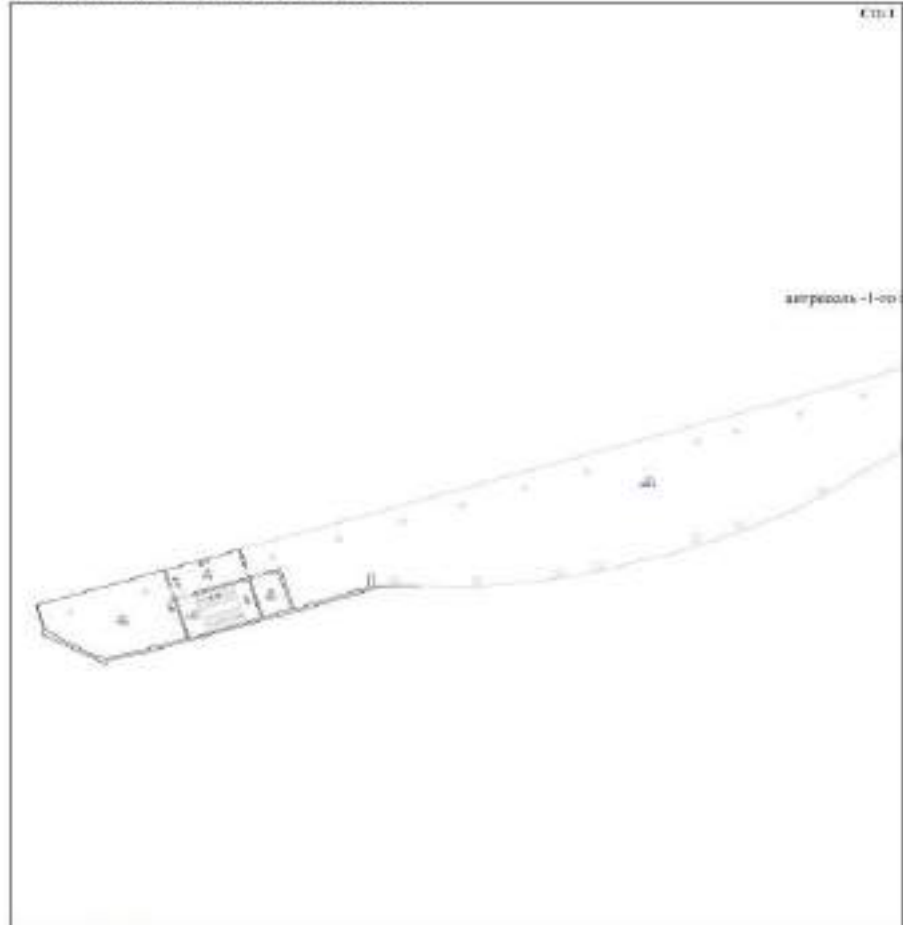
КЛ.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
поземелья  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	18	Всего листов	24
--------	----	--------------	----

№ 27 июля 2014 г. № 77/301/14-430980	
Кадастровый номер	77:07:0008004:13521

План расположения поземелья на этаже Этаж № 5.



Масштаб 1: 213

Ведущий инженер (подпись)		Е. А. Есик (подпись, фотография)
------------------------------	--	-------------------------------------

М.П.

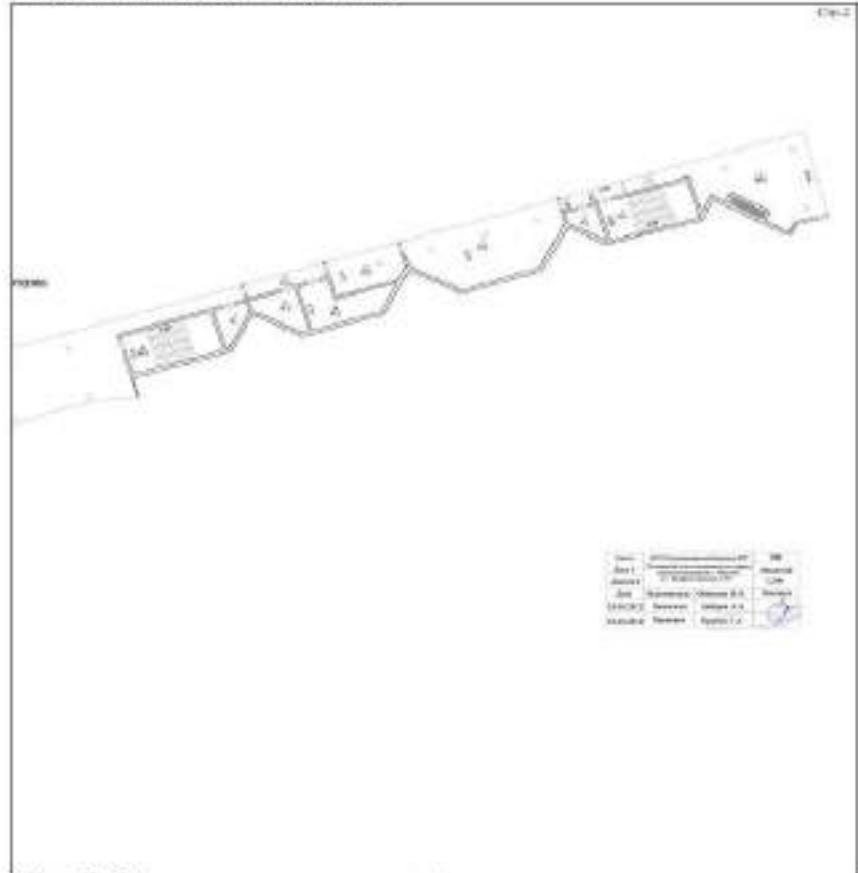
ЛП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	17	Всего листов:	24
--------	----	---------------	----

27 июля 2014 г. № 77/501/14-03/000	
Кадастровый номер:	77-07-006004-13321

План расположения помещения на этаже (этаж. № 2)



Масштаб 1: 213

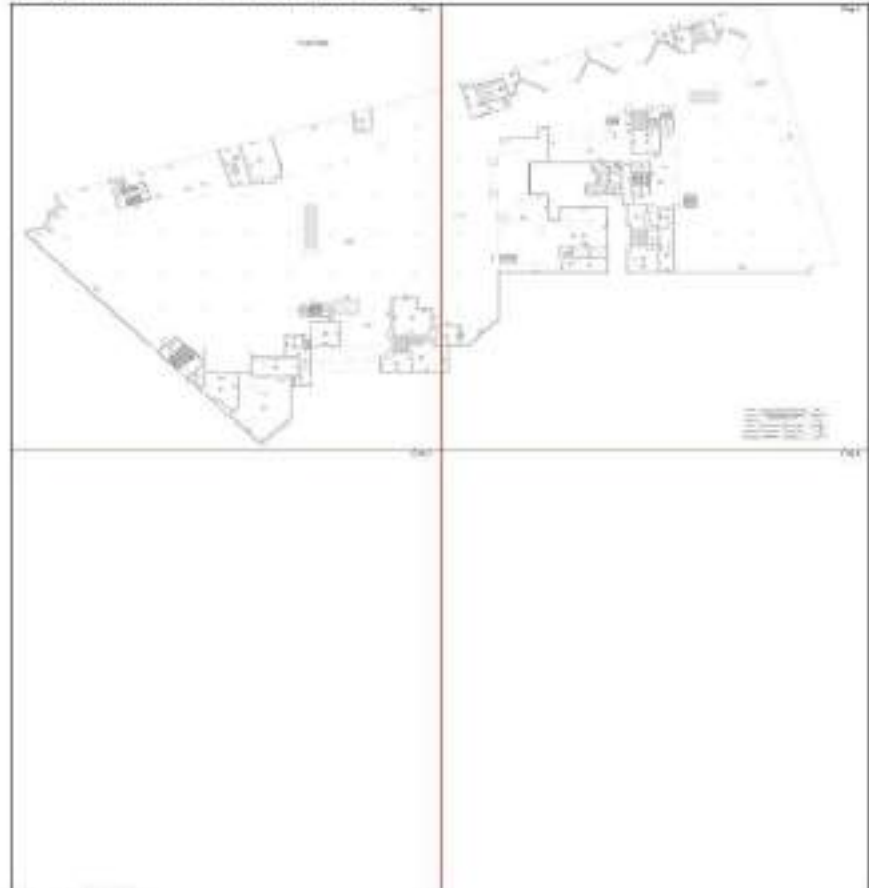
<b>Владимир Казанер</b>		<b>Е. А. Есин</b>
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выдается в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	18	Всего листов	24
27 июля 2014 г. № 77/501/14-636910			
Кадастровый номер		77:07:0005004:1552	

План расположения помещения по этике Этаж № 0.



Масштаб 1: 200

Ведущий инженер		Е. А. Есин
ОТДЕЛ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ И ФИО

М.П.



ЛПД

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**земельный**  
(выдается на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	19	Всего листов	24
--------	----	--------------	----

№ 17/000/2014 г. № 77/001/14-03/000

Кадастровый номер: 77/01/006004/13521

План расположения помещений на этаже: Этаж № 6:



Масштаб 1: 147,5

<b>Ведущий инженер</b> (подпись)	<b>Е. А. Есин</b> (подпись)	<b>Е. А. Есин</b> (должность, фамилия)
-------------------------------------	--------------------------------	---

МП

МП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Коллективная  
(категория из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	20	Всего листов	24
№27 июля 2014 г. № 77/011/14-436980			
Кадастровый номер	77:07:006004:13521		

План расположения помещения на этаже Этаж № 6



Масштаб 1: 147,5

Водуший инженер		Е. А. Ерма
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

МП.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
сведения об государственном кадастре недвижимости

Лист №	23	Всего листов:	24
№ 27-экв/2014 г. № 77/501/14-03/000			
Кадастровый номер: 77:07:006004.1.3523			

План расположения помещения на этаже:



Масштаб 1:336

Ведущий инженер (лицензия кадастровая деятельность)	(подпись)	Е. А. Ерем (подпись, фамилия)
--	-----------	----------------------------------

М.П.

8П.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(аналогично государственному кадастру недвижимости)

Лист №	22	Всего листов	24
21 июля 2014 г. № 77:01/14-03/0080			
Кадастровый номер: 77:07:006004:13521			

План расположения помещения на этаже:



Масштаб 1:100.5

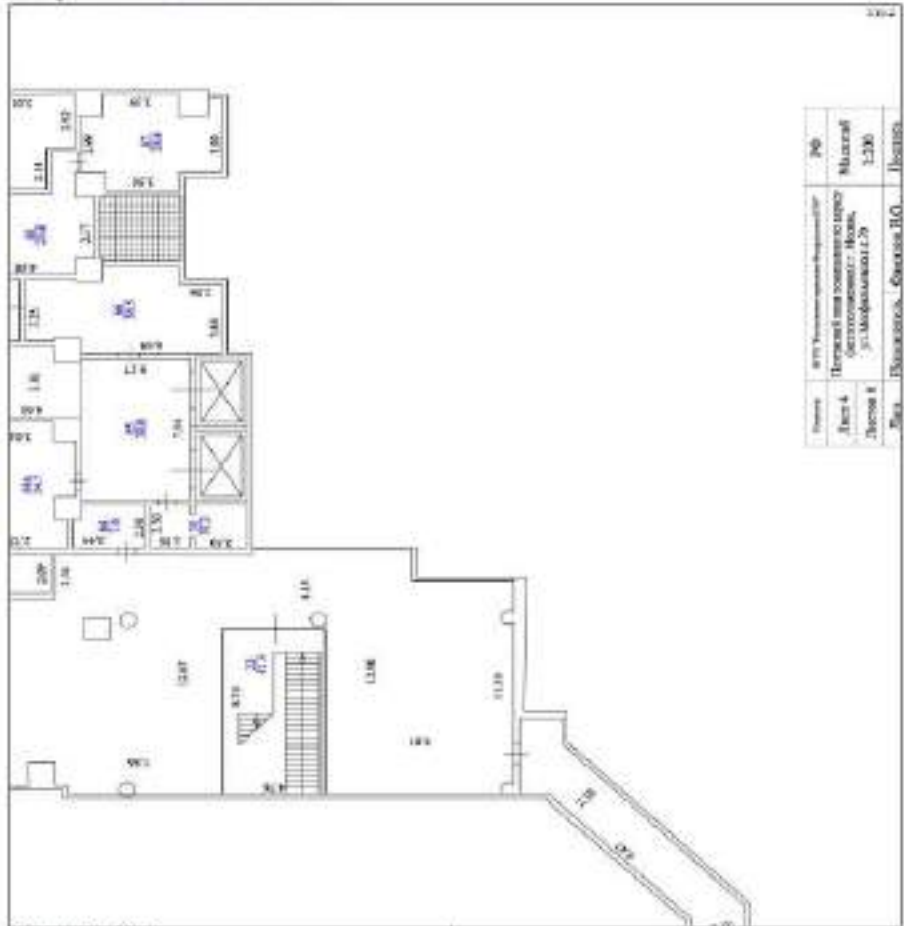
Высший инженер (полное наименование должности)	(подпись)	Е. А. Ермак (подпись, фамилия)
---	-----------	-----------------------------------

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	23	Всего листов:	24
№ 27 июля 2014 г. № 77/2014-036930			
Кадастровый номер:		77-07-0066004-33521	

План расположения помещений на этаже:



Исполнитель	ИПТ "Уралградстрой" (ООО)	№Ф	ИП
Лист 4	Полный или частичный перечень помещений: Итого, 3-мерный план 1:25	Масштаб	1:250
Листов 8	Лист	Исполнитель	Борисов Н.О.

Масштаб 1: 167,5	Возвратный индикатор (полюс выделенной области)	(подпись)	Е. А. Есин (подпись, печать)
------------------	--	-----------	---------------------------------

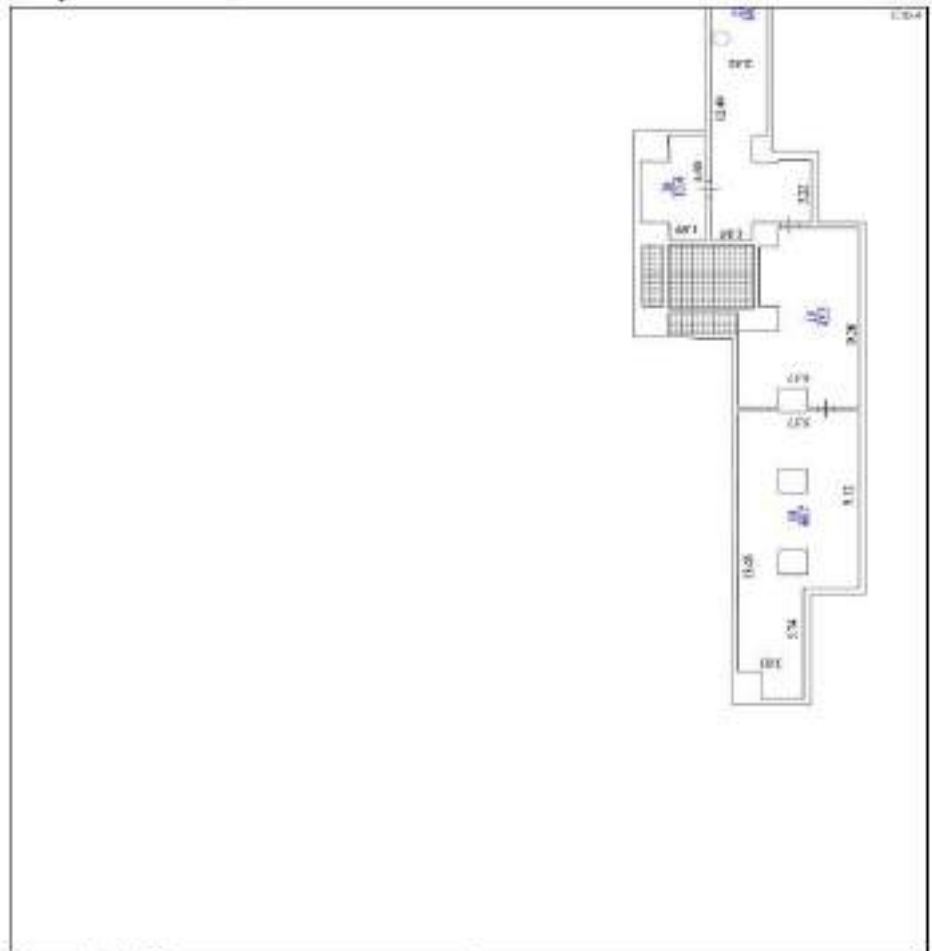
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	24	Всего листов	24
--------	----	--------------	----

№ 27 лист 2014 г. № 77/501/14-636980	
Кадастровый номер:	77:07:0060004:13521

План расположения помещения на этаже:



Масштаб 1: 107,5

Ведущий инженер (полное наименование должности)	(подпись)	Е. А. Есин (инициалы, фамилия)
--	-----------	-----------------------------------

М.П.



**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ВЕРСАЛЬ»**  
**(ООО «ВЕРСАЛЬ»)**

ОГРН 1157746390240, ИНН 7725271522

**В Департамент городского имущества г. Москвы**  
115034, Москва, ул. Бахрушина, д.20

**Управление городского имущества и ЗАО**  
121108, г. Москва, ул. Никиты Фрунзе, к. корп. 2

исх. № 03.2015-а  
от 04.06.2015

Настоящим просим подтвердить отсутствие у Общества с ограниченной ответственностью «Версаль», являющегося собственником нежилого помещения общей площадью 30 117,1 кв.м, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70, оформленных земельно-правовых отношений применительно к земельному участку с кадастровым номером 77:07:0036004:88, по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, на котором расположено вышеуказанное здание.

Просим ответ на являющийся запрос выдать на руки представителю Общества с ограниченной ответственностью «Версаль» на основании доверенности.

Приложение:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права от 03.06.2015г.

Генеральный директор



Л.А. Тирюхан

Вед. Шаткина Е.Ю. тел. +7 963 750 42 02





**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Басуринская, д. 20, Москва, 115054  
Телефон: (495) 959-3858, факс: (495) 959-1982  
E-mail: [info@mos.ru](mailto:info@mos.ru), <http://www.dpi.mos.ru>  
ОКПО 16412348, ОГРН 5037339510413,  
ИНН 50/031 7705031674/770501001

29.06.2015 № 33-4-8394/15-(0)-1

от № 03/2015-3 от 04.06.2015

ООО "ВЕРСАЛЬ"  
Генеральному директору  
Л.А. ТАРЕЙЛИС  
ул. Мосфильмотовская, д. 70, г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) в рамках своих полномочий рассмотрел Ваш запрос о наличии земельно-правовых отношений и сообщает о наличии/отсутствии в информационных ресурсах департамента следующей информации:

Объект поиска	Наличие информации
Кадастровый номер: 77:07:0006004:88	Сведения отсутствуют

Согласно ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) о наличии оформленных прав может быть получена на основании запроса в Управление Росреестра по г. Москве.

Заместитель руководителя



Д.Н. Тегушкин

ТАБЛЕТКА:  
(095) 898 35 28

Общество с ограниченной ответственностью  
**«ЦЕНТР ГЕОДИНАМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ»**  
**ООО "ШГИ"**

Адрес: 125008, Москва, 3-й Новомихалковский проезд д. 9  
Тел. (495)640-24-61 E-mail: [17273677@vandex.ru](mailto:17273677@vandex.ru)



ИСО 9000

**Обследование объекта по адресу:**  
**г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70**

**РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Этап 2**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о техническом состоянии несущих конструкций и фасадных систем**

**Договор № 85/ВЕР-2015**

**85/ВЕР-2015-2**

**Москва 2016**

Общество с ограниченной ответственностью  
**«ЦЕНТР ГЕОДИНАМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ»**  
ООО "ЦГИ"

Адрес: 125008, Москва, 3-й Новомихалковский проезд д. 9  
Тел. (495)640-24-61 E-mail: [t7273677@yandex.ru](mailto:t7273677@yandex.ru)



ИСО 9000

**Обследование объекта по адресу:**  
**г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70**

**РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Этап 2**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о техническом состоянии несущих конструкций и фасадных систем**

**Договор № 85/ВЕР-2015**

Заместитель Генерального  
директора  
Ответственный исполнитель



А. К. Вайтекунас

И. В. Алёшин

Москва 2016

		<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>		Стр.																														
		Введение.....		3																														
		1. Техническое обследование строительных конструкций здания.....		6																														
		1.1. Краткая характеристика здания.....		6																														
		1.2. Визуальное обследование.....		6																														
		1.2.1. Определение положения конструкций возведённых или демонтированных после 2005 года.....		6																														
		1.2.2. Результаты визуального осмотра.....		11																														
		1.3. Инструментальное обследование.....		12																														
		1.3.1. Результаты определения прочности бетона методом ударного импульса.....		13																														
		1.3.2. Результаты определения прочности бетона методом отрыва со скалыванием.....		13																														
		1.3.3. Результаты определения прочности бетона методом ультразвукового профилирования по поверхности бетона.....		14																														
		1.3.4. Результаты определения прочности кирпичной кладки.....		20																														
		1.3.5. Результаты работ по инструментальной дефектоскопии конструкций.....		20																														
		1.3.6. Результаты определения армирования конструкций магнитным методом.....		21																														
		1.3.7. Результаты вскрытий конструкций.....		23																														
		1.3.8. Результаты определения характеристик фундаментной плиты с помощью георадара.....		24																														
		1.3.9. Результаты обследования фасадных систем.....		29																														
		2. Проверочные расчёты.....		29																														
		3. Выводы и рекомендации.....		33																														
		Список литературы.....		39																														
		Приложения																																
		Приложение 1. Свидетельство о допуске.....		40																														
		Приложение 2. Сертификат соответствия.....		42																														
		Приложение 3. Техническое задание.....		43																														
		Приложение 4. Планы БТИ.....		46																														
		Приложение 5. Несущие конструкции, подвергшиеся реконструкции.....		52																														
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">№ 5 ИЖР-2015-2</td> </tr> <tr> <td>Имя</td> <td>Кат. У</td> <td>Датум</td> <td>№ Вис.</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td>Исполнитель</td> <td></td> <td>Августин</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Проверил</td> <td></td> <td>Резниченко</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Нормоконтроль</td> <td></td> <td>Чернышова</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			№ 5 ИЖР-2015-2						Имя	Кат. У	Датум	№ Вис.	Подпись	Дата	Исполнитель		Августин				Проверил		Резниченко				Нормоконтроль		Чернышова			
№ 5 ИЖР-2015-2																																		
Имя	Кат. У	Датум	№ Вис.	Подпись	Дата																													
Исполнитель		Августин																																
Проверил		Резниченко																																
Нормоконтроль		Чернышова																																
		Обследование объекта по адресу: г. Москва, ул. Масляниновская, д. 70, Этаж 2. Техническое заключение и технологическое состояние несущих конструкций и фасадных систем																																
		Специал.	Лист	Листов																														
		2	2	279																														
		ООО "СГМ"																																











отдела Речников В.В.). Выполнение работ на объекте и лабораторная обработка материалов проводены следующими специалистами: Алёшиным И.В., Бавиловой В.К., Вайткенуном В.А., Васильской Л.С., Гуровым А.С., Демкиной А.А., Дербинским И.П., Коростевым С.И., Пудовым К.О., Речниковым В.И., Сапрыкиным И.В., Чернышёвым И.В., Чистовым В.А.

Имя	Фамилия	Подпись	Дата	Подпись	Дата	Итого	5





конструкции здания, которые по результатам обследования можно считать выполненными после 2005 года. Определение таких конструкций производилось по имеющимся следам демонтажных работ, наличию на поверхности конструкций швов бетонирования и другим признакам, указывающим на равный возраст конструкций. В целом следует отметить, что качество выполненных монтажных работ, а также прочностные характеристики бетона (см. ниже) вновь возведенных конструкций уступают качеству работ и прочностным характеристикам конструкций, выполненных к 2005 году.

Согласно [2] реконструкция здания включала выполнение следующих работ:

- возведение пристройки по периметру двух внешних стен здания в осях Б-Ф/1-6 и в осях А-Г/1-7;

- устройство лифтового -1 этажа в осях Б-Ф/1-6 и в осях А-Г/1-7;

- модернизацию фасадов (устройство «вентилируемого фасада»);

- демонтаж фрагментов железобетонных перекрытий;

- устройство технологических отверстий в имеющихся железобетонных перекрытиях;

- устройство железобетонных перекрытий в имеющихся шахтах (возможно лифтовых по первоначальному проекту);

- устройство проемов в имеющихся несущих железобетонных стенах (преимущественно внутри контура высотной части здания ЖК «Воробьяны горы»);

- устройство новых лестниц между -3 и -2 этажами и между -2 и -1 этажами;

- устройство новых и заложение кирпичной кладкой старых дверных проемов;

- демонтаж старых и устройство новых полов;

- демонтаж старых и возведение новых кирпичных перегородок.

В Приложении 5 на чертежах этажей показаны участки здания, которые по результатам обследования можно отнести к выполненным после 2005 года. На планах и Приложении 5 участки реконструкции (нового строительства) выделены штриховкой красного цвета. В таблице 1.2.1 приведены характеристики выполняемых изменений в конструкциях здания. Из числа представленных в таблице изменений исключены многочисленные отверстия малого сечения (Ø 100-200 мм, 400x400 мм) и прочие незначительные изменения.

№ п/п  
№ листа  
№ докум.  
Итого  
Листы  
Итого  
Итого

						Итого	7
Итого	№ докум.	Листы	№ докум.	Листы	Итого		

Таблица 1.2.1

Выделенные участки проведения реконструкции здания

№ п/п	Наименование конструкции	Номер по схеме	Выполненное изменение конструкции	Существующие габариты (площадь) реконструируемых участков
1	2	3	4	5
<b>Конструкции -1 этажа</b>				
1	Конструкции в осях Б-Ф/1-6 и в осях А-Г/1-7	P1-1	Новое строительство	1100 м <sup>2</sup>
2	Перекрытие над -3 этажом	P1-2	Устройство проема	55 м <sup>2</sup>
3	Перекрытие над -3 этажом	P1-3	Устройство проема	71 м <sup>2</sup>
4	Перекрытие над -3 этажом	P1-4	Устройство проема	3,4 м <sup>2</sup>
5	Лестничная клетка	P1-5	Новое строительство	0,0х5,3 м
6	Перекрытие над -3 этажом	P1-6	Устройство проема	1,4 м <sup>2</sup>
7	Перекрытие над -3 этажом	P1-7	Устройство проема	0,5 м <sup>2</sup>
8	Перекрытие над -3 этажом	P1-8	Устройство проема	0,5 м <sup>2</sup>
9	Перекрытие над -3 этажом	P1-9	Устройство проема	0,9 м <sup>2</sup>
10	Лифтовая шахта	P1-10	Новое строительство	17,7 м <sup>2</sup>
11	Перекрытие над -3 этажом	P1-11	Устройство проема	1,8 м <sup>2</sup>
12	Перекрытие над -2 этажом	P1-12	Устройство проема	34,8 м <sup>2</sup>
13	Стена	P1-13	Устройство проема в верхней части	1,8х0,4 м
14	Перекрытие над -2 этажом	P1-14	Монтаж перекрытия	9,2 м <sup>2</sup>
15	Реконструкция лифтовой шахты	P1-15	Частичный демонтаж старых стен, монтаж новых стен	20 м <sup>2</sup>
16	Стена	P1-16	Устройство проема в верхней части	1,0х0,45 м
17	Стена	P1-17	Устройство проема в верхней части	2,1х0,4 м
18	Стена	P1-18	Устройство проема в верхней части	2,0х0,4 м
19	Стена	P1-19	Устройство проема в верхней части	6,2х0,5 м
20	Стена	P1-20	Устройство проема в верхней части	1,3х0,5 м
21	Стена	P1-21	Устройство проема	2,2х2,4 м
22	Стена	P1-22	Устройство проема в верхней части	2,2х0,4 м
23	Лифтовая шахта	P1-23	Демонтаж трех стен, устройство нового перекрытия	- 7,0 м <sup>2</sup>
24	Перекрытие над -3 этажом	P1-24	Устройство проема	23,5 м <sup>2</sup>
25	Перекрытие над -3 этажом	P1-25	Устройство проема	26,0 м <sup>2</sup>
26	Перекрытие над -2 этажом	P1-26	Монтаж перекрытия	5,8 м <sup>2</sup>

№ п/п, наименование, номер по схеме, выполненное изменение, существующие габариты (площадь)

01-ВЕР-2015-2

Итого  
8



№ п/п	Наименование конструкции	Номер по схеме	Выполненное изменение конструкции	Ориентировочные габариты (площадь) реконструируемых участков
1	2	3	4	5
<b>Конструкции -2 этажа</b>				
27	Перекрытие над -3 этажом	P2-1	Устройство проёма	33,5 м <sup>2</sup>
28	Лестница и пандус между -2 и -1 этажами	P2-2	Новое строительство	9,3x3,6 м
29	Перекрытие над -2 этажом	P2-3	Монтаж перекрытия	9,2 м <sup>2</sup>
30	Реконструкция лифтовых шахт	P2-4	Частичный демонтаж старых стен, монтаж новых стен	20 м <sup>2</sup>
31	Стена	P2-5	Устройство проёма в верхней части	1,2x0,4 м
32	Стена	P2-6	Устройство проёма в верхней части	2,1x0,4 м
33	Стена	P2-7	Устройство проёма в верхней части	1,1x0,4 м
34	Стена	P2-8	Устройство проёма в верхней части	2,0x0,4 м
35	Стена	P2-9	Устройство проёма в верхней части	1,4x0,4 м
36	Стена	P2-10	Устройство проёма в верхней части	1,3x3,1 м
37	Стена	P2-11	Устройство проёма в верхней части	1,4x0,4 м
38	Стена	P2-12	Устройство проёма в верхней части	2,4x0,4 м
39	Перекрытие над -3 этажом	P2-13	Монтаж перекрытия	5,8 м <sup>2</sup>
40	Лестница между -2 и -1 этажами	P2-14	Новое строительство	5,3x2,7 м
<b>Конструкции -3 этажа</b>				
41	Конструкции в осях Б-Ф/1-6 и в осях А-Г/1-7	P3-1	Новое строительство	1100 м <sup>2</sup>
42	Лестничная клетка	P3-2	Новое строительство	9,0x3,3 м
43	Стена	P3-3	Устройство проёма	1,0x2,2 м
44	Лифтовая шахта	P3-4	Новое строительство	17,7 м <sup>2</sup>
45	Перекрытие над -4 этажом	P3-5	Устройство проёма	74 м <sup>2</sup>
46	Лестница между -3 и -2 этажами	P3-6	Новое строительство	7,3x1,8 м
47	Колонны под лестницей	P3-7	Новое строительство	2 колонны сечением 0,6x0,3 м
48	Перекрытие над -4 этажом	P3-8	Монтаж перекрытия	9,2 м <sup>2</sup>
49	Реконструкция лифтовых шахт	P3-9	Частичный демонтаж старых стен, монтаж новых стен	20 м <sup>2</sup>
50	Перекрытие над -4 этажом	P3-10	Монтаж перекрытия	5,8 м <sup>2</sup>
				№ 100/1-2
				9

№ п/п	Наименование конструкции	Номер по слезе	Выполненное изменение конструкции	Ориентировочные габариты (площадь) реконструируемых участков
1	2	3	4	5
51	Лифтовая шахта	P3-11	Демонтаж трёх стен, устройство нового перекрытия	~ 7,0 м <sup>2</sup>
52	Перекрытие над -4 этажом	P3-12	Устройство проёма	40,0 м <sup>2</sup>
53	Лифтовая шахта	P4-13	Новое строительство	~ 7,0 м <sup>2</sup>
<b>Конструкции -4 этажа</b>				
54	Конструкции в осях Б-Р/1-4 и в осях А-Г/1-5	P4-1	Новое строительство	~ 570 м <sup>2</sup>
55	Стена	P4-2	Устройство проёма	2,1х1,3 м
56	Перекрытие над -5 этажом	P4-3	Устройство проёма	1,9 м <sup>2</sup>
57	Перекрытие над -5 этажом	P4-4	Заделка проёма	- 6 м <sup>2</sup>
58	Перекрытие над -5 этажом	P4-5	Устройство проёма	0,5 м <sup>2</sup>
59	Лифтовая шахта	P4-6	Новое строительство	17,7 м <sup>2</sup>
60	Перекрытие над -5 этажом	P4-7	Устройство проёма	0,5 м <sup>2</sup>
61	Перекрытие над -5 этажом	P4-8	Устройство проёма	0,9 м <sup>2</sup>
62	Перекрытие над -5 этажом	P4-9	Монтаж перекрытия	9,2 м <sup>2</sup>
63	Реконструкция лифтовых шахт	P4-10	Частичный демонтаж старых стен, монтаж новых стен	20 м <sup>2</sup>
64	Перекрытие над -5 этажом	P4-11	Монтаж перекрытия	5,8 м <sup>2</sup>
65	Лифтовая шахта	P4-12	Демонтаж трёх стен, устройство нового перекрытия	- 7,0 м <sup>2</sup>
66	Лифтовая шахта	P4-13	Новое строительство	~ 7,0 м <sup>2</sup>
<b>Конструкции -5 этажа</b>				
67	Конструкции в осях Б-М/1-3 и в осях А-Г/1-5	P5-1	Новое строительство	- 460 м <sup>2</sup>
68	Стена	P5-2	Устройство проёма	1,6х1,0 м
69	Лифтовая шахта	P5-3	Новое строительство	17,7 м <sup>2</sup>
70	Стена	P5-4	Демонтаж	3,3х2,2 м
71	Стена	P5-5	Демонтаж	1,4х2,4 м
72	Реконструкция лифтовых шахт	P5-6	Частичный демонтаж старых стен, монтаж новых стен	20 м <sup>2</sup>
73	Перекрытие вентиляционной шахты (перекрытие над -5 этажом)	P5-7	Демонтаж	11,5 м <sup>2</sup>
74	Стена	P5-8	Устройство проёма	1,7х0,5 м
75	Стена	P5-9	Устройство проёма	1,4х0,5 м
76	Стена	P5-10	Устройство проёма	1,4х0,5 м
77	Лифтовая шахта	P5-11	Демонтаж трёх стен, устройство нового перекрытия	- 7,0 м <sup>2</sup>

					ЕЗ-ВЕР-2015-2		Лист
							10
Изм.	№	от	Дата	№	Дата		







Вид: № протокола Подпись: _____ Дата: _____	<p>Определение мощности фундаментной плиты проводится георадиолокационным методом при помощи георадара «Zond-12e advanced».</p> <p><b>1.3.1. Результаты определения прочности бетона методом ударного импульса</b></p> <p>Определение было проведено неразрушающим методом с помощью склерометра ОМШ-1 по ГОСТ 22690-88 [3]. Всего было проведено 523 серии испытаний, из них 207 испытаний проведено для бетона колонн и капителей, 119 испытаний – для стен, 87 испытаний - для межэтажных перекрытий, 65 испытаний – для балок, 23 испытаний – для конструкций лестниц, 22 испытания – для конструкций пола и примыков к фундаментной плите.</p> <p>Места проведенных испытаний и таблица с результатами приведены в приложениях 9 и 10 соответственно. На схемах в Приложении 9 красным цветом обозначены точки испытаний, в которых направление удара склерометра ОМШ-1 горизонтальное, зеленым цветом – направление удара вертикально вверх, а синим цветом – направление удара вертикально вниз.</p> <p>По результатам определений прочности бетона на одноосное сжатие следует, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона колонн и капителей соответствуют классам бетона по прочности в пределах В22,5-В35;</li> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона перекрытий и покрытия соответствуют классам бетона по прочности в пределах В25-В30;</li> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона балок соответствуют классам бетона по прочности в пределах В22,5-В35;</li> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона стен соответствуют классам бетона по прочности в пределах В22,5-В26,5;</li> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона лестниц соответствуют классам бетона по прочности в пределах В15-В30;</li> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона полов (стяжки) соответствуют классам бетона по прочности в пределах В10-В20;</li> <li>- средние значения прочности на сжатие бетона примыков фундаментной соответствуют классам бетона по прочности в пределах В15-В25.</li> </ul> <p><b>1.3.2. Результаты определения прочности бетона методом отрыва со скалыванием</b></p> <p>Определение было проведено неразрушающим методом с помощью устройства для определения прочности бетона ПБЛР по ГОСТ 22600-88 [3]. Всего было проведено 88</p>																							
	от ПИР-2015-2					Лист 13																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Вид</td> <td>№ протокола</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>															Вид	№ протокола	Подпись	Дата	Подпись	Дата				
Вид	№ протокола	Подпись	Дата	Подпись	Дата																			







- до начала измерений с площадки удалены пыль и мелкие песчинки,  
- на кончики датчиков был нанесен солидол.  
При необходимости проводилось удаление штукатурного слоя.  
Предварительная подготовка бетона позволила получить первичные ультразвуковые данные хорошего качества.

Таблица 1.3.1

Основные технические характеристики прибора УКА-2010

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Значение
1	Частотный диапазон	кГц	10 – 100
2	Усиление	дБ	0 – 60
3	Частота оцифровки	10 <sup>-3</sup> с	100, 200, 400, 800
4	Длина записи	отсчет	1024, 2048, 4096, 8192, 16384
5	Количество каналов	шт	7
6	Напряжение питания	В	12

Пример первичных ультразвуковых данных приведен на рис. 1.1.

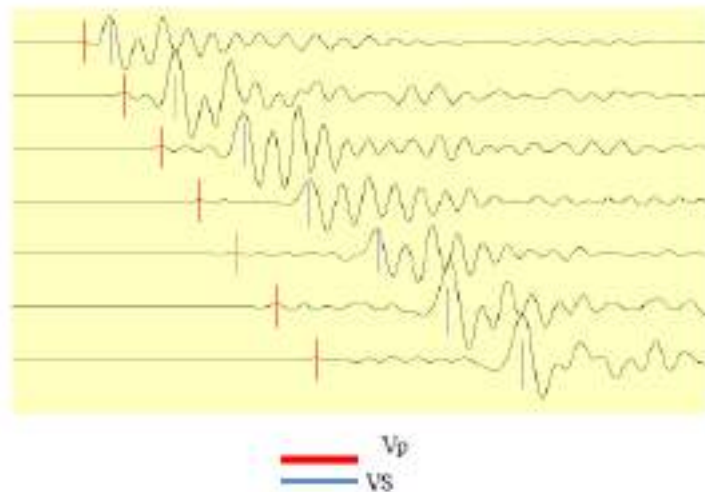


Рис. 1.1. Пример первичных ультразвуковых данных, полученных при ультразвуковом обследовании бетонных конструкций.

Имя Ф. И. О.	Подпись	Дата

25.08.2014-2		Лист
		16

Вид № 10 Вид № 11 Вид № 12	<p>Также по ультразвуковым данным были рассчитаны модули упругости. Исходными данными для вычисления модулей упругости бетона послужили измеренные значения продольных <math>V_p</math> и поперечных <math>V_s</math> скоростей ультразвукового диапазона частот. Непосредственно по измеренным величинам <math>V_p</math> и <math>V_s</math> вычислялись:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- коэффициент Пуассона</li> </ul> $\mu = \frac{1 - 2\left(\frac{V_p}{V_s}\right)^2}{2\left(\frac{V_p}{V_s}\right)^2 - 1}$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- динамический модуль упругости <math>E_d</math></li> </ul> $E_d = \rho \cdot V_p^2 \cdot \frac{(1 + \mu) \cdot (1 - 2\mu)}{(1 - \mu)}$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- статический модуль упругости <math>E_y</math></li> </ul> $E_y = 0.1333 \cdot E_d^{1.146}$ <p>При вычислениях модулей упругости коэффициент Пуассона (<math>\mu</math>) принят среднему значению, равному 0,27, а плотность (<math>\rho</math>) равной 2,45 г/см<sup>3</sup>.</p> <p>В ходе настоящей работы ультразвуковые исследования были выполнены на 145-ти измерительных площадках. На каждой измерительной площадке выполнялось по 28 физических наблюдений.</p> <p>На полевых сейсмограммах (рисунок 1.1.) четко видны времена прихода упругих волн (продольной и поперечной). Зная расстояние между датчиками (5 и 10 см) и время прихода ультразвуковых волн к различным точкам, можно рассчитать скорость упругих (продольных и поперечных) волн в бетоне.</p> <p>Оценка прочности на одноосное сжатие выполнена по обобщенной градуировочной корреляционной зависимости между скоростью продольных волн (<math>V_p</math> - м/с) и кубиковой прочностью для бетонов (R, МПа). Указанная зависимость приведена на рис. 1.2 [10]. Используя приведенную зависимость, полученные скорости были пересчитаны в прочность на одноосное сжатие.</p> <p>Согласно ГОСТ 28633-91 [11] прочность бетона на сжатие определяет соотношение класса бетона. Результаты ультразвуковых исследований представлены в Приложении 13.</p>	Вид № 17									
	<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Исх. №</td> <td>Дата</td> <td>Изм.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Изм.	Исх. №	Дата	Изм.	Дата					
Изм.	Исх. №	Дата	Изм.	Дата							



Этаж, вид № Вид, с. Грота Вид, № Грота	<p>Положая картина наблюдается и на остальных этажах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>-4 ЭТАЖ.</b> Среднее значение скоростей продольных волн 4,06 км/с (3,16-4,61 км/с). Среднее значение скоростей для поперечных волн составляет 2,19 км/с (1,71-2,38 км/с).</li> <li>• <b>-3 ЭТАЖ.</b> Продольные скорости изменяются в пределах от 3,27 до 4,50 км/с со средним значением в 4,07 км/с, поперечные в свою очередь варьируются от 1,80 до 2,45 км/с ( среднее значение 2,26 км/с).</li> <li>• <b>-2 ЭТАЖ.</b> Среднее значение для продольных волн на данном этаже составляет 4,12 км/с (3,43-4,43 км/с), поперечных – 2,29 км/с (1,89-2,51 км/с).</li> <li>• <b>-1 ЭТАЖ.</b> Скорости продольных волн изменяются от 3,47 до 4,37 км/с (3,97 км/с), поперечных – от 1,89 до 2,36 км/с (2,18 км/с).</li> <li>• <b>АНТРЕСОЛЬ -1-го ЭТАЖА.</b> Средние значения для продольных и поперечных скоростей составляют соответственно 4,01 км/с (3,71-4,35 км/с) и 2,23 км/с (2,12-2,35 км/с).</li> </ul> <p>По результатам испытаний бетона на всех исследованных конструкциях выявлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>-5 ЭТАЖ.</b> Среднее значение прочности бетона составляет 37,9 МПа, что соответствует классу бетона В36,5;</li> <li>• <b>-4 ЭТАЖ.</b> По полученным данным среднее значение прочности бетона составляет 35,5 МПа. Бетон соответствует классу В36,5.</li> <li>• <b>-3 ЭТАЖ.</b> Бетон на исследованных участках соответствует классу В36,5. Прочность на одноосное сжатие – 35,7 МПа.</li> <li>• <b>-2 ЭТАЖ.</b> Среднее значение прочности бетона составляет 37,0 МПа, что соответствует классу бетона В36,5;</li> <li>• <b>-1 ЭТАЖ.</b> Бетон на исследованных участках соответствует классу В35. Прочность на одноосное сжатие – 32,8 МПа.</li> <li>• <b>АНТРЕСОЛЬ -1-го ЭТАЖА.</b> Бетон на исследованных участках соответствует классу В35. Прочность на одноосное сжатие – 33,8 МПа.</li> </ul> <p>Схемы зонирования бетона, построенные по ультразвуковым данным, приведены в Приложении 15. После районирования бетона отчетливо видно, что на оси Ж наблюдается понижение прочности конструкций. Отдельного внимания заслуживают плиты шахты лифта на -2, -3 и -4 этажах. Также пониженные значения отмечены на -4 этаже на площадках 3б между осями Л и К и 3, вблизи оси В. Эти аномалии носят локальный характер и не влияют на прочностные характеристики конструкции в целом.</p> <p>По данным ультразвуковых измерений скоростей продольных волн наряду с оценкой прочности определены динамический и статический модули упругости</p>					
	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД					
	19					







ультразвуковых волн между датчиком и приёмником при наличии открытой трещины с временем пробега такого же расстояния в сохранившем бетоне.

Глубина трещины ( $h$ ) определяется из соотношения:  $h = V_{сохр} \cdot 2 \cdot \sqrt{(t\phi)^2 - t_0^2}$ , в котором  $V_{сохр}$  – скорость в сохранившем бетоне,  $t\phi$  – фактическое время пробега,  $t_0$  – время пробега по прямому лучу в сохранившем бетоне. Ультразвуковые исследования показали, что глубина трещины не более 7 см. Результаты определения глубины трещины представлены в Приложении 13. Схема расположения исследованных трещин представлена в Приложении 15.

Проведены измерения 4 межблочных швов на -3, -2, -1 этажах и антресоли -1-го этажа. На -1 этаже и антресоли -1-го этажа расхождение скоростей упругих волн между основным бетоном перекрытий и бетоном рабочих швов составляет не более 4%. Это свидетельствует о хорошем качестве исследованных швов. На -2 этаже на площадке 44 картина слегка ухудшается. Отклонение уже составляет около 20%. Гораздо худшие результаты на -3 этаже в районе площадки 117: расхождение составляет более 25%.

#### 1.3.6. Результаты определения армирования конструкций магнитным методом

Армирование железобетонных конструкций определялось магнитным методом по ГОСТ 22904-93 [5]. Для повышения точности определения параметров армирования конструкций, полученные результаты сопоставлялись с результатами контрольных вскрытий, проводившихся во время выполнения работ по обследованию.

Для определения армирования элементов конструкций магнитным способом применялся детектор арматуры Profoscope (Швейцария). Настоящий прибор удовлетворяет требованиям описания Госреестра и может быть использован для выполнения данных работ.

При проведении работ определялось армирование колонн, внутренних стен, междуэтажных перекрытий, балок, и лестниц.

Всего было проведено определение армирования на -5, -4, -3 и -1 этажах на 94 участках, из них 32 определения армирования колонн, 15 определений армирования стен, 22 определения армирования междуэтажных перекрытий, 21 определение армирования балок, 4 определения армирования конструкций лестниц.

Места определений армирования конструкций и полученные результаты приведены в приложениях 16 и 17 соответственно. На схемах в Приложении 16 красным цветом обозначены места определения армирования магнитным методом, а синим цветом – места

Инв. № акта	Дата и время	Этаж, № ф. №	<p>При проведении работ определялось армирование колонн, внутренних стен, междуэтажных перекрытий, балок, и лестниц.</p> <p>Всего было проведено определение армирования на -5, -4, -3 и -1 этажах на 94 участках, из них 32 определения армирования колонн, 15 определений армирования стен, 22 определения армирования междуэтажных перекрытий, 21 определение армирования балок, 4 определения армирования конструкций лестниц.</p> <p>Места определений армирования конструкций и полученные результаты приведены в приложениях 16 и 17 соответственно. На схемах в Приложении 16 красным цветом обозначены места определения армирования магнитным методом, а синим цветом – места</p>			
			<p>25.02.2015-2</p> <p>Лист 21</p>			
Имя	Дата	Время	Имя	Дата	Время	

№ п/п	Полн. и форма	<p>определенных армирования непосредственными измерениями (в т. ч. контрольными вскрытиями)</p> <p>По результатам определения армирования магнитным способом следует, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- армирование перекрытий выполнено по сетке с шагом 110-300 мм;</li> <li>- вертикальное армирование колонн <math>\varnothing</math> 1000 мм состоит из 10-20 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн <math>\varnothing</math> 700 мм состоит из 10-18 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 1400x1400 мм состоит из 23-49 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 1200x1200 мм состоит из 24-36 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 900x900 мм состоит из 18-26 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 1000x700 мм состоит из 16 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 400x800 мм состоит из 13 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 300x600 мм состоит из 10 арматурных стержней;</li> <li>- вертикальное армирование колонн 400x400 мм состоит из 9-13 арматурных стержней;</li> <li>- продольное армирование балок 1400x300 мм состоит из 11-15 арматурных стержней;</li> <li>- продольное армирование балок 450x250 мм состоит из 4-8 арматурных стержней;</li> <li>- продольное армирование балок 400x300 мм состоит из 2 арматурных стержней;</li> <li>- продольное армирование балок 950x300 мм состоит из 9 арматурных стержней;</li> <li>- продольное армирование балок 1200x500 мм состоит из 12 арматурных стержней;</li> <li>- продольное армирование балки лестничной клетки состоит из 2 арматурных стержней (вертикальное армирование);</li> <li>- армирование стен выполнено по сетке 125-280 мм.</li> </ul> <p>Диаметры арматурных стержней, определенные магнитным методом, были несколько завышены по сравнению с полученными при контрольных вскрытиях, что</p>
	№ п/п	<p>85/ВЕР-2015-2</p>

является нормальным для работы в конструкциях с большим процентом содержания арматуры. Величина защитного слоя бетона, подтвержденная контрольными вскрытиями, составляет 10-31 мм на различных участках.

**1.3.7. Результаты вскрытий конструкций**

Контрольные вскрытия, согласно действующим нормативным документам [6, 7], являются наиболее достоверным методом определения параметров армирования. Применение этого метода позволяет достоверно выявить армирование конструкций, но при этом приводит к ослаблению конструкций. Поэтому этот метод чаще всего применяется совместно с магнитным методом.

В настоящем разделе приведены результаты определения армирования железобетонных конструкций путём непосредственных замеров диаметров арматуры, её шага и защитного слоя бетона. Ввиду того, что особенностью данного объекта является наличие множества различных механических повреждений железобетонных конструкций, которые выявляют фактическое армирование различных конструкций, в данном разделе, помимо выполненных контрольных вскрытий, используются также и результаты измерений, выполненные на таких участках.

Места определений армирования конструкций и полученные результаты приведены в приложениях 16 и 18 соответственно. На планах в Приложении 16 красным цветом обозначены места определения армирования магнитным методом, а синим цветом – места определения армирования непосредственными измерениями (в т. ч. контрольными вскрытиями).

Всего было проведено определение армирования по вскрытиям на 167 участках, из них 7 определений армирования колонн, 45 определений армирования стен, 90 определений армирования межэтажных перекрытий, 3 определения армирования покрытий, 9 определений армирования пола (фундаментной плиты), 17 определений армирования балок, 6 определений армирования конструкций лестниц.

По результатам определения армирования по вскрытиям следует, что:

- армирование перекрытий и покрытий выполнено преимущественно из арматуры Ø 16 мм с шагом 200x200 мм – верхняя сетка и из арматуры Ø 20 мм с шагом 200x200 мм – нижняя сетка;
- в отдельных местах имеются участки усиления сеток армирования перекрытий арматурой Ø 12-25 мм с шагом 100x100 мм.

Итого по плану: 167, в том числе: 167, в том числе: 167, в том числе: 167

						Итого: 167	Лист 23
Вид	Итого	План	М	Кто	План	Дата	





по-видимому, самым производительным и технологичным среди других геофизических методов, применяемых для решения инженерно-геологических, гидрогеологических, экологических, геотехнических и археологических задач.

Основой метода георадиолокации является отражение электромагнитной волны от границ между веществами, имеющими различные электрические свойства. Расположенная на поверхности земли передающая антенна излучает импульс радиоволны высокой частоты (от 38 до 2000 МГц). Проходя в землю через приповерхностные слои, некоторая часть энергии волны отражается от границ между слоями и устремляется обратно к поверхности, а оставшая часть энергии проникает глубже. Отраженную энергию волны принимает на поверхности приемная антенна. Затем эти сигналы обрабатываются и изображаются на экране в зависимости от времени. При медленном движении антенны по поверхности земли получается непрерывная (временная) «картина» приповерхностных условий вдоль линии движения (радарограмма). Отражения вызваны особенностями от границ между веществами с разными электрическими свойствами. Этими границами являются естественные границы, образовавшиеся в результате засоления, уплотнения, изменения влагосыщенности и содержания глины, а также трещины, пустоты, включения, в том числе и искусственные объекты. Границами раздела в последующих средах являются контакты между сухими и влажнонасыщенными грунтами, контакты между породами различного литологического состава, между коренными и рыхлыми породами.

Глубина проникновения радиоволны зависит от свойств каждого отдельного участка. Наиболее важными на этих свойства являются электрическая проводимость и диэлектрическая проницаемость. От электрической проводимости (сопротивления) вещества зависит поглощение волновой энергии, а диэлектрическая проницаемость влияет на скорость распространения волны. Наибольшая глубина проникновения радиоволны в сухих песках, наименьшая – в глинах.

При изысканиях ставилась задача оценить возможность фундаментной плиты на -5 этаже и мощности потолочного перекрытия на -3 этаже сооружения.

Полевые измерения проводились в декабре 2015 года в дневное время. Проведена геофизических профилей осуществлялась с использованием топосплана масштаба 1:500 и датчика перемещения ДП-32 установленного на георадаре.

Введено в эксплуатацию  
 Подпись и дата  
 Подпись  
 Подпись

						89-ВЕР-2015-2	Лист
						25	
Имя	Фамилия	Инициалы	Дата	Подпись	Должность		

При проведении геофизических работ методом георадиолокации использовался серийный георадар «Zond-12e advanced» (производитель: НПФ «Радарные системы», г. Рига, Латвия) с легким блоком 1,5 ГГц (рис. 1.3).



Рис.1.3. Георадар «Zond-12e advanced»

Георадар "Zond-12e" – цифровой портативный радар подповерхностного зондирования, предназначенный для решения широкого спектра задач, где есть необходимость неразрушающего и оперативного электромагнитного мониторинга среды.

Полный комплект георадара включает в себя центральный блок с закрепленным на специальной платформе компьютером типа "Notebook", набор антенн для различных частот зондирования, программное обеспечение.

Центральный блок поставляется в прочном пластиковом кейсе вместе с аксессуарами. Во время профилирования радиолокационный профиль в реальном времени выводится на дисплей компьютера. Одновременно данные записываются на жесткий диск для дальнейшего использования.

**Особенности:**

- Легкость работы с георадаром: управление всеми его параметрами осуществляется через компьютер.
- Программное обеспечение поддерживает несколько типов цветных и монохромных дисплеев и позволяет выводить данные в различных видах.
- Количество трасс в профиле неограничено.

Итого: 10 стр.

					85-REP-0015-2	Стр. 20
Код	Код	Наименование	Единица	Длина		



Май 16 2015 г. Подп. и дата Иван 1605 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Набор смешанных антенных модулей обеспечивает возможность зондирования в диапазоне частот от 38 МГц до 2ГГц, что определяет самые различные области применения георадара.</li> <li>• Антенны выполнены в пале-бронзовом варианте и даже допускают кратковременное погружение в воду. Поверхностные антенны имеют подложку из фторопласта, чрезвычайно устойчивого к старению.</li> <li>• Для привязки получаемого при зондировании профиля на местности возможно использование мерного колеса или GPS.</li> </ul> <p>Технические характеристики антенного блока (1,5 ГГц антенна, экранированная, поверхностная, CE Сертификат)</p>				
	Разрешающая способность по глубине, (м)	0.1-0.15			
	Центральная частота (МГц)	1500 МГц			
	Глубина зондирования (м)	2-3			
	Размеры (см)	30x12x11			
	Питание по кабелю от блока управления	0.25 А, 12 В			
	Вес, (кг)	1.5			
	Выход передатчика (В)	200			
	Чувствительность приемника (мкВ)	120			
	Усиление приемника (дБ)	10			
<p>Георадиолокационная съемка и предварительная обработка полученных данных проводится с помощью программы Prism2, установленной на ноутбуке.</p> <p>Программное обеспечение Prism2 предназначено для управления параметрами георадара Зонд-12е, приема данных зондирования с одновременным отображением их на дисплее компьютера и записью их на жесткий диск в виде файла, а также для обработки файлов и распечатки их на принтере.</p> <p>Особенности программы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прием данных от георадара возможен в непрерывном режиме (основной) и в режиме пошагового накопления. Непрерывный режим дает максимальное пространственное (горизонтальное) разрешение. Пошаговое накопление применяется для достижения максимально-возможной глубины зондирования и</li> </ul>					
				IS-BEP-2015-2	Лист 27
Имя	Имя_ф.	Имя_Ф.И.	Имя	Дата	

- решения специальных задач (томография и т.п.), но требует больше времени для зондирования.
- Для привязки получаемого при зондировании профиля к местности оператор имеет возможность нажатием клавиши вводить маркеры при прохождении пикетов или каких-либо ориентиров. Эти маркеры будут отображаться на профиле в виде вертикальных линий с соответствующими номерами сверху. По окончании зондирования (или позже, в любое время) имеется возможность ввести в файл текстовый комментарий, куда можно записать, где проходило зондирование, его цель и пр.
  - Поддерживаемые языки: русский, английский, немецкий, греческий, корейский. Переключки с одного языка на другой без перезагрузки программы.
  - Управление всеми параметрами георадара (кроме функции включения/выключения) осуществляется с помощью компьютера
  - В процессе настройки радара и проведения зондирования программа дает предупреждения, если установлены некорректные параметры, и дает свои рекомендации.

Георадиолокационные работы проводятся с антенным блоком 1.5 ГГц и средней скоростью перемещения 3 км/ч.

Работы проводятся по 9-ти профилям на -5 этаже общей длиной 224,83 м и по 4-ём профилям на -3 этаже общей длиной 161 м, местоположение, начало и конец профилей показаны на карте фактического материала (Приложение 19).

В процессе георадиолокационных работ велась непрерывная запись результатов по каждому профилю. Регистрация пройденного расстояния осуществлялась по датчику перемещения ДП-32, размещенному на георадаре. В результате работ были полученынадцать радарограмм (Приложение 19) по которым оценивалась мощность фундаментной плиты и перекрытия, данные приведены в таблице 1.3.2.

Таблица 1.3.2

Результаты определения мощности конструкций

Номер профиля	Мощность фундаментной плиты и перекрытия (м)
-5 этаж	
ПР1	0,29-0,31
ПР2	0,74-0,84
ПР3	0,65-0,7
ПР4	0,68-0,7

№ п/п, № листа, № докум. в плане, № докум. в разрезе

					ИЗВЕР-2011-2	Лист 28
РД	Воз. уз.	План (М. Дев.)	Подно	Сетка		

Номер профиля	Мощность фундаментной плиты и перекрытия (м)
ПР5	0,67-0,69
ПР6	0,64-0,8
ПР7	0,71-0,8
ПР8	0,7-0,83
ПР9	0,65-0,75
-3 этаж	
ПР10	0,38-0,44
ПР11	0,43-0,5
ПР12	0,38-0,47
ПР13	0,43-0,6

### 1.3.9. Результаты обследования фасадных систем

Каркас фасадной системы представляет собой металлические конструкции, закреплённые к плитам перекрытия. Для крепления фасадных систем к плитам перекрытия по краю плит выполнено металлическое обрамление из швеллера № 20. Наклонные металлические стойки из трубы квадратного сечения 150x150x8 мм с помощью стальных пластин 150x150x10 мм приварены к швеллеру № 20. Шаг наклонных стоек составляет 3 м. Заполнение фасадов выполнено частично прозрачными стеклянными панелями, а частично непрозрачными панелями (Abel Laminate, толщина 8 мм). Стеклянные панели крепятся каждая в четырёх точках винтовым соединением специальными креплениями, приваренными через трубу  $\varnothing 60$  мм к стойкам 150x150x8 мм. Шаг установки креплений по вертикали составляет 1,53 м. На участках крепления непрозрачных панелей между стойками 150x150x8 приварены горизонтальные перекладины из трубы квадратного сечения 80x80x4 с шагом 1,2 м. В образовавшихся из стоек и перекладин прямоугольных ячейках уложен утеплитель Rockwool толщиной 100 мм. В Приложении 22 приведена схема крепления стоек фасадной системы к междуэтажным перекрытиям.

## 2. ПОВЕРОЧНЫЕ РАСЧЁТЫ

В рамках настоящей работы выполнены выборочные проверочные расчеты конструкций объекта на отдельных локальных участках. К числу выбранных для выполнения расчетов участков относятся как типовые элементы здания (колонны в зоне

№№ № этажа	Подв. и 1 этаж	Этаж, этаж №						85-ВЕР-2015-2	Лист 29
			Мас.	Бет. пл.	Тяжелый фан.	Полы	Двери		

регулярной сетки), так и конструкции с обнаруженными в ходе проведения обследования дефектами. В итоге в работе были рассмотрены следующие элементы конструкций:

- участок плиты перекрытия над -2 этажом в осях 6-7/Ж-И;
- участок плиты перекрытия над -2 этажом в осях 4-5/Е-Ж;
- участок плиты перекрытия над -3 этажом в осях 3-8/Н-С;
- колонны в осях 6/Н;
- лестница между -3 и -2 этажами в осях 7/И-К.

Общий вид соответствующих расчетных схем представлен в Приложении 20 на рис. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1.

Проверочные расчеты были выполнены в программных комплексах "MicroFe" и "SCAD Office", в том числе в подпрограмме "Арбит".

Расчеты выполнялись с учетом имеющейся на данной стадии проектирования исходной информации, полученной от Заказчика, а также с учетом результатов выполненного в рамках данной работы обследования (сведения о геометрических и прочностных характеристиках конструкций, а также об их армировании приняты по результатам обследования).

Учитываемые при составлении расчетных схем нагрузки определялись на основании выполненного обследования, а также с учетом информации, предоставленной представителями Генпроектной организации - ООО «Вира-Проект». Сводные таблицы с принятыми в расчетах и согласованными Заказчиком нагрузками представлены в Приложении 20.

Ниже приводится описание результатов расчетов. Во всех случаях не учитывается конструктивное армирование, которое может быть больше расчетного.

Для всех рассматриваемых конструкций ось X совпадает с цифровыми осями, а ось Y - с буквенными.

#### 2.1. Участок плиты перекрытия в осях 6-7/Ж-И.

Данный участок плиты относится к конструкциям, выполненным во время реконструкции объекта. Конструкция представляет собой ж/б плиту, выполненную по профилированному листу С21-1000, положенную на металлическую раму из 4 дв20 и уг10х10. Наибольший прогиб плиты достигается в пролёте и составляет 0,7 мм (Приложение 20, рис. 1.2). Армирование плиты представлено на рис. 1.3-1.6 в Приложении 20. Наибольшее армирование с нижней грани требуется в пролёте и

Итого листов: 30

					И-0887-2015-2	Лист
						30
№ п/п	№ инв.	№ л/л	№ экз.	Дата		



составляет до  $2 \text{ см}^2/\text{м}$ , при имеющемся армировании  $15,7 \text{ см}^2/\text{м}$ . С верхней грани армирование до  $7 \text{ см}^2/\text{м}$  требуется в углах плиты, при имеющемся армировании  $3,4 \text{ см}^2/\text{м}$ . Т.к. участок плиты с максимальным верхним армированием приходится на опорную часть, мы можно пренебречь, на остальных участках расчетное армирование меньше фактического.

### 2.1. Участок плиты перекрытия в осях 4-5/Е-Ж.

В данной плите, так же выполненной по профилированному листу Н57-750, и положенной на 3 шв16, имеется участок обнажения арматуры, вплоть до нижнего ряда. Данный дефект смоделирован в явном виде, что видно на рис 2.1 в Приложении 20. Прогиб плиты представлен на рис 2.2 в Приложении 20, и достигает 0,3 мм. Требуемое по расчету армирование нижней грани плиты достигает  $4 \text{ см}^2/\text{м}$  при имеющемся армировании  $16,8 \text{ см}^2/\text{м}$ . Расчетное армирование верхней грани на опорных участках достигает  $10 \text{ см}^2/\text{м}$ , за пределами габарита швеллеров не превышает  $5 \text{ см}^2/\text{м}$ , что все равно больше имеющегося армирования  $3,4 \text{ см}^2/\text{м}$ . Кроме того верхнее армирование так же требуется на участке плиты с дефектами. Этот участок следует залатать - так, чтобы он составил единое целое с остальной плитой, или прорезать в этом месте отверстие, с соответствующим укреплением краев.

### 2.3. Участок плиты перекрытия в осях 3-8/Н-С.

Участок представляет собой ж/б плиту, с прорезанными отверстиями неправильной формы, опирающуюся на колонны и стены. Плита усилена ж/б балками. На один край отверстия опирается эскалатор. Наибольшие деформации плиты фиксируются в осях 5-8/Р-С и 5-7/Н-П, где достигают 19,2 мм (Приложение 20, рис 3.2). На рис 3.3 и 3.4 в Приложении 20 представлены результаты расчета симметричного армирования ж/б балок для верхней, нижней и боковых граней. Наибольшее продольное армирование балки требуется в осях 5/П и составляет  $31,5 \text{ см}^2$ . На рис. 3.5 - 3.6 в Приложении 20 показано распределение расчетного армирования вдоль цифровых и буквенных осей для верхней и нижней граней плиты. Наибольшее армирование нижней грани ( $26,5 \text{ см}^2/\text{м}$ ) закономерно требуется в пролетах плиты, а верхней грани ( $67,5 \text{ см}^2/\text{м}$ ) - в районе опор. Фактическое армирование для этих участков составляет  $15,7$  и  $34,6 \text{ см}^2/\text{м}$  соответственно. Величинами расчетного армирования ряда элементов, расположенных в пределах сечения колонны,

Иск. № листа	Полн. в листе	Лист № из 10					Лист 31
			Иск. № листа	Полн. в листе	Лист № из 10	Лист № из 10	

можно пренебречь, и тогда максимальное расчётное армирование составит не более  $50,0 \text{ см}^2/\text{м}$ .

#### 2.4. Колонна в осях 6/Н.

Расчет колонны переменного поперечного сечения в осях 6/Н по прочности и трещиностойкости производится в подпрограмме "Арбат" ПК "SCAD Office". Усилия в колоннах от вышележащих конструкций, а также результаты расчета требуемого армирования представлены в таблице 4.1 в Приложении 20. Колонны, удовлетворяющие условиям прочности и трещиностойкости, отмечены в последнем столбце таблицей «Результат расчета» знаком «+», не удовлетворяющие - знаком «-». Также были выполнены расчеты плит перекрытий в тех же осях на продвигание в ПК "MistoFe". Полученная в результате расчетов и требуемая погонная площадь арматуры представлена в таблице 4.2 в Приложении 20.

В таблице 4.2 погонная площадь арматуры - это отношение площади армирования  $A_{ар}$  к шагу установки арматур вдоль расчётного поперечного сечения (см рис. 4.2 в Приложении 20 линия 2)  $s_{ар}$ .  $A_{ар}$  - общая площадь стержней арматуры одного ряда, попавших в зону  $h_0/2$  с каждой стороны от расчётного поперечного сечения. Для круглого сечения колонны ряды располагаются радиально от колонны, шаг измеряется как расстояние между ближайшими к колонне стержнями арматуры.

Как видно из представленных таблиц, на всех этапах в осях 6/Н выполняются условия прочности и трещиностойкости для колонн и условия прочности на продвигание для перекрытий.

#### 2.5. Лестница в осях 7/И-К.

Моделирование лестницы было предпринято в связи с наблюдаемой зыбкостью и повышенной деформативностью. Результат расчета в виде кривы общих деформаций, а также изополей вертикальных деформаций и продольного армирования представлены на рис 5.1 - 5.5 в Приложении 20. Прогнб лестницы достигает 6,3 мм, армирование в пролёте (нижнее) и в районе опорных (верхнее) -  $7,4 \text{ см}^2/\text{м}$  и  $12,5 \text{ см}^2/\text{м}$ , соответственно.

Изм. № 001  
Лист 1 из 1  
Изм. № 001

						85-ВЕР-301.5-2	Лист
							32
Изм.	№	дт	Лист	№	дт	Дата	



### 3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

На основании выполненного обследования здания ГРЦ «Берсаль», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70 можно заключить следующее:

1. Объектом обследования является часть здания, расположенная на шестых этажах ЖК «Воробьевы горы». Территориально обследуемый объект расположен в квартале, образованном пересечением Мосфильмовской и Митинской улиц в муниципальном районе Раменки и представляет собой комплекс нежилых помещений, выполненных из монолитного железобетона. Год постройки - 2005. Функциональное назначение комплекса обследуемых помещений - торгово-развлекательный центр. Строительно-монтажные работы по монолитному каркасу производились силами организации «Дон-Строй».

В 2008-2010 гг. был разработан проект реконструкции и были выполнены работы по реализации этого проекта. На настоящий момент здание представляет собой шестипоэтажное нежилое помещение сложной конфигурации.

Уровни здания расположены на следующих высотных отметках:

- уровень 1 расположен на абсолютной отм. ~141,0 м;
- уровень 2 расположен на абсолютной отм. ~144,0 м;
- уровень 3 расположен на абсолютной отм. ~147,6 м;
- уровень 4 расположен на абсолютной отм. ~150,8 м;
- уровень 5 расположен на абсолютных отм. в пределах ~153,0-154,3 м;
- уровень 6 расположен на абсолютных отм. в пределах ~156,6-157,0 м.

2. При проведении реконструкции здания были выполнены следующие работы:

- возведение пристройки по периметру двух внешних стен здания;
- устройство антресоли -1 этажа;
- модернизация фасадов;
- демонтаж фрагментов старых перекрытий и устройство новых перекрытий;
- устройство и заделка проемов в железобетонных конструкциях;
- устройство новых лестниц;
- демонтаж старых и устройство новых потолков;
- демонтаж старых и возведение новых кирпичных перегородок.

3. Согласно проведенному обследованию и анализу фрагментов имеющейся документации выявлено, что фундаментом конструкции здания является железобетонная шпала сложной конфигурации мощностью 660 мм с отметкой подошвы 139,6-140,5

№ п/п	№ документа	Имя файла	Дата	Страницы	Итого	8/ВЕР-2011-2	Лист
							33







№С. № этажа	Подв. и этаж	Витр. пол. №	<p>8. Определение прочностных характеристик кирпичной кладки было проведено неразрушающим методом с помощью склерометра L-9. В ходе испытаний получено, что значения прочности кирпича на сжатие соответствуют маркам кирпича М75-М125. Прочность раствора на сжатие соответствует марке не менее М50. Согласно СП 15.13330.2010 [12] расчетное сопротивление кирпичной кладки сжатию <math>R=1,3-1,7</math> МПа.</p> <p>9. Определение армирования конструкций выполнено магнитным методом и непосредственно вскрытыми конструкциями. При сравнении результатов обоих методов следует отметить, что магнитный метод несколько завышает значение диаметра арматуры. По этой причине при определении армирования конкретной конструкции по результатам настоящего отчета следует в конструкциях принимать количество арматурных стержней согласно магнитному методу (там, где нет вскрытий), а диаметр арматуры – по результатам вскрытия подобных конструкций.</p> <p>10. Для определения глубины обнаруженных трещин, были выполнены ультразвуковые исследования 4 межблочных швов на -3, -2, -1 этажах и антресоли -1-го этажа. Ультразвуковые исследования показали, что глубина трещин не более 7 см. На -1 этаже и антресоли -1-го этажа расхождение скоростей упругих волн между основным бетоном перекрытий и бетоном рабочих швов составляет не более 4%. Это свидетельствует о хорошем качестве последующих швов. На -2 этаже на площадке 44 отклонение уже составляет около 20 %. На худшие результаты получены на -3 этаже в районе площадки 117: расхождение составляет более 25%.</p> <p>11. Каркас фасадной системы представляет собой металлические конструкции, закрепляемые к плитам перекрытия при помощи сварного соединения с обрамляющим перекрытия швеллером. Заполнение фасадов выполнено частично прозрачными стеклянными панелями, а частично непрозрачными панелями (Abel Laminate, толщина 8 мм). Стеклянные панели крепятся каждая в четырех точках винтовым соединением специальными креплениями, приваренными к наклонным стойкам. На участках крепления непрозрачных панелей между стойками приварены горизонтальные перекладины из с шагом 1,2 м. За облицовкой фасадными панелями выполнено утепление (за исключением участков со стеклянным заполнением).</p> <p>12. В конструкциях здания выявлены различные дефекты.</p> <p>Основными дефектами здания являются следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствие защитного слоя в железобетонных конструкциях с обнажением арматуры;</li> </ul>		
			ES REP-2015-2		Лист
			36		
Рис.	№	Дат. №	Дат. №	Дат. №	

Инв. № 01/11 Подп. и дата: Инв. № 01/11	<p>- сколы фрагментов бетона в местах сопряжения железобетонных конструкций;</p> <p>- сквозные трещины в железобетонных конструкциях;</p> <p>- трещины, в том числе и сквозные, в кирпичных перегородках;</p> <p>- сквозные отверстия в железобетонных конструкциях (стенах и перекрытиях) различной формы и размеров;</p> <p>- следы протечек.</p> <p>13. По результатам визуального осмотра можно заключить, что в соответствии с [6, 7] в целом техническое состояние конструкций оценивается как работоспособное. При этом имеются конструкции, находящиеся согласно [7] в ограниченно-работоспособном техническом состоянии: участок перекрытия над -2 этажом в осях Е-Ж/4-5, лестница между -3 и -2 этажами по оси 7/В-К, а также участки с дефектами, согласно перечню Приложения 7.</p> <p>14. На основании результатов выполненных расчётов можно сделать следующие основные выводы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- участок плиты перекрытия в осях 3-8/Н-С (-1 этаж) требует усиления в пролётах в нижней части плиты и на опорах в верхней части;</li> <li>- лестница в осях 7/В-К требует усиления для ликвидации ее повышенной гибкости (-3 этаж);</li> <li>- на остальных трёх расчётных участках несущая способность конструкций достаточна для восприятия расчётных нагрузок;</li> <li>- результаты выполненных локальных поперечных расчётов следует считать предварительными. При проведении проектных работ следует выполнить расчёты несущей способности конструкций на нагрузки, приведённые в задании на проектирование.</li> </ul> <p>На основании результатов выполненного обследования рекомендуется:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. На начальной стадии реконструкции, до начала работ в кирпичных несущих перегородках здания, выполнить их демонтаж (перегородки, ограждающие вентиляционные и лифтовые шахты, а также основные лестничные площадки демонтажу не подлежат).</li> <li>2. Выполнить демонтаж наиболее разрушенных участков стен.</li> <li>3. При дальнейшем строительстве при устройстве полов выполнить обустройство деформационных швов в плитах перекрытия.</li> </ol>																	
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">30.05.2015-2</td> <td style="text-align: right;">Лист</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td style="text-align: right;">37</td> </tr> <tr> <td>Кат.</td> <td>Изм.</td> <td>Лист</td> <td>№</td> <td>Дат.</td> <td>Дет.</td> </tr> </table>	30.05.2015-2					Лист						37	Кат.	Изм.	Лист	№	Дат.
30.05.2015-2					Лист													
					37													
Кат.	Изм.	Лист	№	Дат.	Дет.													

4. Выполнить демонтаж участка перекрытия над -2 этажом в осях Е-Ж4-5.
5. Выполнить демонтаж или усиление лестницы между -3 и -2 этажами по оси 7/Н-К.
6. Выполнить усиление участка плиты перекрытия в осях 3-ВН-С (-1 этаж) в пролётах в нижней части плиты и на опорах в верхней части по спецификации проекта.
7. Провести ремонт системы сброса ливневых вод с покрытия.
8. Выполнить ремонт дефектных участков конструкций, на которых имеется обнажение арматуры и сколы бетона, произвести заделку трещин.
9. При проведении работ по реконструкции здания с настоящего момента и до завершения строительства проводить геодезический мониторинг по специально разработанной программе.
10. На следующей стадии проектирования после уточнения проектных нагрузок и планировочных схем, рекомендуется выполнить проверочные расчеты в объемной постановке с учётом выявленных при обследовании дефектов. В расчетах также следует учесть инженерно-геологические особенности основания здания, влияющие на значения и распределение усилий в элементах конструкций.

Лист № 004	Изд. 01	Форм. 4-01 Ф						Лист 38
			15/000-2015-2					
Изм.	Исполн.	Проверен.	Дата	Изм.	Исполн.	Проверен.	Дата	





Приложение 1. Свидетельство о допуске



№ п/п	№ табл.	Вид	№
		План	№
		План	№
		План	№

Имя	Фамилия	Литера	№	Фамилия	Подпись	Дата

03-ВЕР-2012-2

Лист  
40

Приложение  
к Санкционному в доверие  
и определенном виде или видам  
работ, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов  
капитального строительства  
от 23.11.2012  
№ П-0280-03-2012-0293

**ВИДЫ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА БЕЗОПАСНОСТЬ**  
объектов капитального строительства и о допуске к их работам членом саморегулируемой  
организации Инженерное партнерство «Объединение организаций, осуществляющих  
подготовку проектной документации энергетических объектов, сетей и под-  
станций «ЭНЕРГОПРОЕКТ»

**Общество с ограниченной ответственностью  
"Центр геодинимических исследований"**  
являет Санкционство

Объекты капитального строительства (кроме особо опасных и  
технически сложных объектов капитального строительства, объектов  
использования атомной энергии)

№	Наименование вида работ
12	Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений

Объекты капитального строительства, особо опасные и технически  
сложные объекты капитального строительства (кроме объектов  
использования атомной энергии)

№	Наименование вида работ
3	Работы по подготовке конструктивных разрезов
7	Работы по разработке специальных разрезов проектной документации
7.2	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

(если наименование члена саморегулируемой организации)  
владеет заключать договоры по осуществлению организации работ \_\_\_\_\_  
(наименование вида работ)  
стоимость которых по одному договору не превышает (составляет) \_\_\_\_\_  
(стоимость работ)

Генеральный директор  В.И. Шайтанов



						85-ВЕР-20(5-2)	Лист
							41
Мен	Инж	Стр	Эксп	ИП	Дир	Тех	Зам





Наименование Исполнителя  
**ООО «ЦЭТ»**  
Юридический адрес: 125008, г. Москва,  
3-й Новомигальский проезд, д. 9  
Р/с 40702810438040018992  
ПАО «Сбербанк», г. Москва  
к/счсч 30101810400000000225  
БИК 044525225  
ИНН 7708183749 КПП 774301001

Наименование Заказчика  
**ООО «ВЕРСАЛЬ»**  
Юридический адрес: 119607, г. Москва, ул. Рязаньк, д. 17,  
кврт. 1, офис 31  
ИНН 7725271522 КПП 772901001  
р/с 40702810800550100015  
ПАО «ВНБСАНК» г. Москва  
БИК 044525205  
к/сч 30101810200000000205

А К Т от 29.03.2017г.  
с/пм-привезки  
к договору № 85/ВЕР-2015 от «20» ноября 2015 г.  
в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 21.07.2016г.

**«Дополнительные работы по обеспечению технического состояния стяжки  
фундамента здания, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70»**

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика – Генеральный директор  
ООО «ВЕРСАЛЬ» Ужакова М.А., с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный  
директор ООО «ЦЭТ» Уткин И.В., с другой стороны, составили настоящий акт о том, что  
продукция удовлетворяет условиям договора.

Стоимость работ по договору составляет 302 100,21 (Триста две тысячи сто руб. 21 коп.), в  
т.ч. НДС 18% 46 083,08 руб. (Сорок шесть тысяч восемьдесят три руб. 08 коп.).

Стоимость выполненных работ составила 302 100,21 (Триста две тысячи сто руб. 21 коп.),  
в т.ч. НДС 18% 46 083,08 руб. (Сорок шесть тысяч восемьдесят три руб. 08 коп.).

Аванс, перечисленный на выполнение работ, составил 151 050,10 руб., (Сто пятьдесят одна  
тысяча пятьдесят руб. 10 коп.), в т.ч. НДС 18% 23 041,54 руб. (Двадцать три тысячи сорок один руб.  
54 коп.).

Следует к перечислению 151 050,10 руб., (Сто пятьдесят одна тысяча пятьдесят руб. 10  
коп.), в т.ч. НДС 18% 23 041,54 руб. (Двадцать три тысячи сорок один руб. 54 коп.).

От Исполнителя:  
Генеральный директор  
ООО «ЦЭТ»  
  
И.В. Уткин  
2017 г.  


от Заказчика:  
Генеральный директор  
ООО «ВЕРСАЛЬ»  
  
М.А. Ужакова  
2017 г.  
М.П.  


Наименование Исполнителя:  
ООО «ЦГИ»  
Юридический адрес: 125008, г. Москва,  
3-й Проектировальный проезд, д. 9  
ИНН 7708183749 КПП 774301001  
Р/с 4070281080000007973  
К/с «РЭВ» (АО), г. Москва  
а/сч/т 30101810145230000783  
БИК 044525783

Наименование Заказчика:  
ООО «ВЕРСАЛЬ»  
Юридический адрес: 119607, г. Москва, ул. Рязанский, д. 17,  
к/рп 1, офис 31  
ИНН 7725271522 КПП 772901001  
р/с 40702810800550100015  
ПАО «ВТБ БАНК» г. Москва  
БИК 044525205  
а/с: 30101810200000000205

АКТ от 29.01.2016г.  
с/л-применя  
по договору № 85/ВЕР-2015 от «20» ноября 2015 г.

**«Обследование технического состояния несущих конструкций и фидальных систем  
объекта, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70»**

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика – Генеральный директор  
ООО «ВЕРСАЛЬ» Ужакова М.А., с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный  
директор ООО «ЦГИ» Уткин И.В., с другой стороны, составили настоящий акт о том, что  
продукция удовлетворяет условиям договора.

Стоимость работ по договору составляет 5 470 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста  
семьдесят тысяч руб.00 коп.), в том числе НДС 18% - 834 406,78руб. (Восемьсот тридцать четыре  
тысячи четыреста шесть руб. 78 коп.).

Стоимость выполненных работ составила 5 470 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста  
семьдесят тысяч руб.00 коп.), в том числе НДС 18% - 834 406,78руб. (Восемьсот тридцать четыре  
тысячи четыреста шесть руб. 78 коп.).

Аванс, перечисленный на выполнение работ, составил 2 735 000,00 руб. (Два миллиона  
семьсот тридцать пять тысяч руб. 00 коп.), в том числе НДС 18 % - 417 203,39 руб. (Четыреста  
семьдесят тысяч двести три руб. 39 коп.).

Следует к перечислению 2 735 000,00 руб. (Два миллиона семьсот тридцать пять тысяч  
руб. 00 коп.), в том числе НДС 18 % -417 203,39 руб. (Четыреста семьдесят тысяч двести  
три руб. 39 коп.).

От Исполнителя:  
Генеральный директор  
ООО «ЦГИ»

  
И.В. Уткин  
2016 г.

от Заказчика:  
Генеральный директор  
ООО «ВЕРСАЛЬ»

  
М.А. Ужакова  
2016 г.  
М.П.



**Приложение № 1. Расчет стоимости Работ**  
к Договору генерального подряда № 6155 МПС от «21»ноября 2016 г.  
на выполнение подрядных работ по реконструкции объекта:  
«Торгово-развлекательный центр» по адресу г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.70

п/п	Наименование работ	Ед. изм.	количество	Цена за ед. работ, включая НДС-18% доля США	Стоимость работ включая НДС-18% доля США
1.	Подготовительные и мобилизационные работы	компл.	1		240 936,00
2.	Строительно-монтажные работы				16 564 350,00
2.1	- демонтажные работы, включая фасад, вывоз и утилизацию мусора, в том числе:	м <sup>2</sup>	15230		2 432 000,00
2.1.1	- разборка цементных стяжек на отм.+0,000; +5,400 толщиной 70-250 мм с учетом погружки и перевозки строительного мусора в контейнер	м <sup>2</sup>	2857	101,78	290 785,46
2.1.2	- вывоз строительного мусора (контейнер 8 м <sup>3</sup> )	м <sup>3</sup>	2857	42,65	121 851,05
2.1.3	- прочие демонтажные работы	компл.	1		2 019 363,49
2.2	- работы по усилению и возведению несущих конструкций	м <sup>2</sup>	1200		780000,00
2.3	- кладочные работы и устройство перегородок	м <sup>2</sup>	15120		5009493,00
2.4	- общестроительные и отделочные работы "под ключ" по техническим и служебным, помещениям, общественным зонам, паркингу, т.е. всем кроме арендных зон	м <sup>2</sup>	30177		8342857,00
3.	Фасадные работы, включая реконструкцию существующего и устройство нового, а также:				3 614 040,00
3.1	- монтаж фасадных систем	м <sup>2</sup>	1200		1132302,00
3.2	- устройство входных групп и револьверных дверей	шт	3		376404,00
3.3	- устройство козырьков	шт	2		314606,00
3.4	- окна двери	шт	86		217977,00
3.5	- волны	м <sup>2</sup>	30100		1572751,00
4.	Кровельные работы, включая реконструкцию существующего перекрытия и устройство нового	м <sup>2</sup>	6000		662 574,00
5.	Вертикальный транспорт, включая:				1 264 914,00
5.1	- доставка и монтаж нового оборудования	шт	3		480645,00
5.2	- ремонт и наладку существующего оборудования	шт	8		784269,00
6.	Механические инженерные системы	компл.	1		6 449 084,00
7.	Электрические инженерные системы, включая системы электроотопления для растапливания и удаления снега и льда	компл.	1		3 011 700,00
8.	Слаботочные системы	компл.	1		1 204 680,00




**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ**  
**ЗАМЕНЫ РАБЕТАМ ВЕНТРИКОВ И ВЫВОЗА МУСОРА**  
**НА ОБЪЕКТЕ "ВЕРСАЛЬ", РАСПОЛОЖЕННОМУ ПО АДРЕСУ: 5 МОСКВА, МОСФЕЛЬДЕНСКОЕ УЛ. Д. 36**

№ п/п	объемные	расположение работ	Сред. цена/объем	к-во	стоимость единицы		стоимость всего		
					работа	материал	работа	материал	
1	36,69.013.0.10	Разборка вывала и поштробление от мусора с выносом	83	200	2 187,00 Р		437 400,00 Р		437 400,00 Р
2	36,68.013.0.10	Механическая обработка строительных мусора и бетона от разборки и демонтажа конструкций	7	946	169,00 Р		885 060,00 Р		885 060,00 Р
3	15,41.00.1001	Вывоз строительного мусора на 7504	1	6182	760,00 Р		4 823 520,00 Р		4 823 520,00 Р
4	расчетная СМД Карьеров	Земельные работы для размещения вывозных ШУКО	82	1991			2 461 916,20 Р	1 572 100 Р	7 034 016,20 Р
5		Материалы	82	2646	50,00 Р		332 100,00 Р		132 300,00 Р
		<b>Итого</b>					<b>8 540 226,20 Р</b>	<b>1 572 100 Р</b>	<b>13 312 421,20 Р</b>
		<b>НДС - 20%</b>							<b>2 692 404,8 Р</b>
		<b>ВСЕГО</b>							<b>15 978 905 Р</b>







Итого с учетом НДС/рубль	
1 037 267,2	82,44
30,23	
61 316,61	
64 341,08	
1 00 000,0	
23 864,05	





Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕРСАЛЬ»  
(ООО «ВЕРСАЛЬ»)

ОГРН 1157746390240 ИНН 7725271522 КПП 772901001,  
119697, г. Москва, ул. Развилки, д. 17, корп. 1, оф. 51

По месту требования  
20.12.2019г.

Настоящим письмом уведомляю Вас, что представленные проектные расчеты затрат, графики осуществления работ для цели осуществления оценки объекта недвижимости, расположенному по адресу г. Москва, ул. Мосфильмовская дом 70, составлены Управлением Развития Недвижимости Банка «ТРАСТ» (ПАО) по состоянию на 3 квартал 2019г., все суммы затрат отражены в тыс. руб.

Генеральный директор

Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕРСАЛЬ»



Смирнов Н.В.

**ТРАСТ** Недвижимость

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТРАСТ Недвижимость»

ИНН 770969383, ОГРН 770333001

103052, г. Москва, Переселенский проезд, д. 13 стр. 1А, тел. 8-495-647-90-21

### СЛУЖЕБНАЯ ЗАПИСКА

Дата: 24.04.2020г.

**Иск:**

**От:** Машотина В.А., Начальник отдела по работе с земельным фондом  
и инфраструктурой ООО «ТРАСТ Недвижимость»

**Кому:** Игбому М.С., Генеральному директору ООО «ТРАСТ Недвижимость»

**Копии:**

**Тема:** «Возможные варианты исполнения судебного решения суда, укрупненный сметный расчет таких вариантов и оформление земельно-имущественных отношений по объекту г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70, общей площадью 30117 кв.м.»

#### Уважаемый Максим Сергеевич!

В настоящее время в Московском арбитражном суде рассматривается дело А40-106825/17-181-834 по иску Правительства г. Москвы ДПН г. Москва к ООО «Вераль» об отмене оспариваемой рестройки».

По вопросу № 1 «Возможные варианты исполнения судебного решения суда, укрупненный сметный расчет таких вариантов» собрана следующая информация:

В ходе судебного разбирательства по требованию истины были проведены экспертизы, выполненные ООО «ПГС», объекта недвижимости на предмет:  
– соответствия градостроительным нормам и правилам;  
– создает ли объект угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

На последнем заседании Арбитражного суда судья дважды экспертно судом утверждена не была, так как активно оспаривается с одной стороны, но на заключение, что повышение не соответствует градостроительным нормам и правилам и создает объект угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

По состоянию на сегодняшний день рассматривается три варианта при исполнении судебного решения – типом удовлетворения иска:

- А. Капитальный ремонт
- Б. Реконструкция
- В. Снос фасадов

При этом, возможно, после вынесения решения суда не в нашу пользу и в связи с невозможностью исполнить решение суда, потребуются обратиться в суд за разъяснением каким образом исполнять решение суда с указанием реального срока исполнения.

Ориентировочная укрупненная стоимость мероприятий по реализуемому сценарию представлена в таблице:

№ п.п.	Наименование сценарных работ	Сроки, дни	Ориентировочная стоимость в руб.
<b>А. Капитальный ремонт</b>			
А.1.	Выполнить обследования основных несущих конструкций помещений с составлением дефектных ведомостей (с учетом актуализации имеющихся материалов обследований)	30	800 000
А.2.	Выполнение проекта капитального ремонта, изыскания материалы Реконструкция ООО «МираиПроект» к объекту достаточным для открытия ордера	45	2 000 000
А.3.	Согласование проекта в Москомархитектуре	30	5 000
А.4.	Согласование проекта в Районной администрации по программе «Город»	30	5 000
А.5.	Открытие ордера на производство работ в ОАТН	20	5 000
А.6.	Выполнить строительно-монтажные работы по приведению объекта в состояние безопасное для эксплуатации (устройство лестничных маршей, антресолей, устранение конструктивных дефектов, минимальная отделка конструкций (10 000 руб./кв.м.) с учетом благоустройства территории)	120	300 000 000
А.7.	Закрытие ордера в ОАТН	20	5 000
А.8.	Вызов МосгорБТИ	30	300 000
А.9.	Поставки на кадастровый учет	30	10 000
	<b>Итого по сценарию Капитальный ремонт (с учетом проведения ряда работ параллельно)</b>	<b>150</b>	<b>303 130 000</b>
<b>Б. Реконструкция</b>			
Б.1.	Выполнить комплексные обследования несущих конструкций с выпуском ТЗК (с учетом актуализации имеющихся материалов обследований)	30	800 000
Б.2.	Подготовка ИРД по договору с Техническим надзором и сопровождение Тех. надзором всех работ (200 000 руб./месяц на 14 месяцев)	60	2 800 000
Б.3.	Разработка АТР	30	300 000
Б.4.	Согласование АТР с Москомархитектурой	30	5 000
Б.5.	Разработка проекта Реконструкции с учетом имеющейся документации МираиПроект	60	5 000 000
Б.6.	Получение положительного заключения Экспертизы	60	3 000 000
Б.7.	Внесение Проектной документации в Единый реестр экспертизы в Единый реестр	30	5 000
Б.8.	Получение разрешения на строительство	30	5 000
Б.9.	Открытие ордера на производство работ в ОАТН	30	5 000
Б.10.	Выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с проектом (30000 руб./кв.м)	365	900 000 000

Б.11	Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	60	5 000
Б.12	Закрытие ордера на проведение работ в ОАТН	30	5 000
Б.13	Вызов МосгорБТИ	30	300 000
Б.14	Поставка на кадастровый учет	30	10 000
	<b>Итого по сценарию Реконструкция (с учетом проведения ряда работ параллельно)</b>	<b>400</b>	<b>912 340 000</b>
<b>В. Снос фасадов</b>			
В.1	Выполнить комплексное обследование несущих конструкций с выпуском ТЗК (с учетом актуализации комплексных материалов обследований)	30	800 000
В.2	Выполнение проекта сноса	45	2 000 000
В.3	Открытие ордера на производство работ в ОАТН	30	5 000
В.4	Выполнить снос части здания	60	200 000 000
В.5	Разработка АИР	45	800 000
В.6	Согласование АИР с Москомархитектурой	30	5 000
В.7	Разработка проекта Восстановление фасадов	60	2 000 000
В.8	Выполнить строительно-монтажные работы по восстановлению фасадов	120	100 000 000
В.9	Закрытие ордера в ОАТН	30	5 000
	<b>Итого по сценарию Снос фасадов</b>	<b>240</b>	<b>305 615 000</b>

Справочно для полной достройки объекта в ввод его в эксплуатацию как торгового центра необходимо порядка 1,5 млрд. рублей (50000 руб./кв.м).

По запросу № 2 информация земельно-имущественных отношений по объекту г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70» сообщено следующее:

Земельный участок под многоквартирным домом состоит из 3 участков: 77:07:0006004:88, 77:07:0006004:92, 77:07:0006004:173, которые находятся по в аренде после ввода здания в эксплуатацию. Сейчас в силу закона принадлежит всем собственникам помещений в МКД на праве общей совместной собственности. Поэтому перевод аренды невозможен.

Адрес	г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70
Собственник	ООО «ВЕРСАЛЬ»
Кадастровый номер	77:07:0006004:13521
Площадь фактическая	30 317,1 кв.м. (с 05.10.2012 г.)
Площадь до реконструкции	24 123,1 кв.м. (до 05.10.2012 г.)
Увеличение кв.	5 994 кв.м.
Назначение	Нежилое
Этажность	1, 3, 2, 4, 5, 6 этажей – из них: 2 подземных, 4 надземных.
Разделочный в ОКС	77:07:0006004:1059 – МКД, столбчатая часть

<p>МКД расположен на ЗУ</p>	<p><b>77:07:0066004.173</b> Категория земель - Земли населенных пунктов ВРИ: (1) ЕЗ ПН - Для общего пользования (уличная сеть); Тер. зона согласно ПЗЗ - 7.2.1 - «Размещение автомобильных дорог и объектов связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечения работы транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения объектов инженерных сетей, ответственных за безопасность дорожного движения», ПЗ.0.2 - «Размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, пешеходных сооружений, велодорожек и объектов транспортной инфраструктуры».</p>
	<p><b>77:07:0066004.88</b> Категория земель - Земли населенных пунктов ВРИ: (1) ЕЗ ПН - Для многоквартирной застройки; Тер. зона согласно ПЗЗ - «Ф» (фактическое использование)</p>
	<p><b>77:07:0066004.92</b> Категория земель - Земли населенных пунктов ВРИ: (1) ЕЗ ПН - Для многоквартирной застройки; Тер. зона согласно ПЗЗ - «Ф» (фактическое использование)</p>
<p>Действующий проект планировки (выделения) территории</p>	<p>«Проект межевания территории квартала, ограниченного улицей Улуса Пашова, Москвитинской улицей, Минской улицей, границей ООПТ «Природный заказник», утвержден распоряжением ДПН г. Москвы от 01.11.2017 г. № 16959.</p>
<p><b>Схема расположения ЗУ и ОКС на них (стрелками показана независимая пристройка)</b></p> <p><b>УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Границы участков (ПЗЗ/ИЗВЕЩЕНИЕ)</li> <li><span style="color: red;">- - -</span> Границы. Выделительные</li> <li><span style="color: red;">—</span> Границы домов</li> </ul>	



Работы по межеванию не выполнялись в связи с тем, что это очень долго при текущем курсе с 2017 года – минимум 2 года.

Такой срок обусловлен следующим:

- 1) Приведение всех земельных участков под многоквартирным домом в одну территориальную зону согласно ПЗЗ г. Москва. Было вынесено частично предыдущим собственником ООО «Версаль» – утверждено «Процесс межевания территории квартала, сервитучного участком Улосфа Павлова, Мосфильмовской улицей, Мясной улицей, границей ООПТ «Природный заказник», распоряжением ДТН г. Москва от 01.11.2017 г. № 36959.
- 2) Нам необходимо провести комплекс работ по объединению из 7 этапов (подробнее ниже). Свои кадастровые работы по времени не менее 4 месяцев, далее согласования с ДТН г. Москва срок не менее 30 дней, но в силу Административного регламента предоставляемых услуг они будут нам отказывать в предоставлении услуг из-за действующего суда с нами по самострою, что согласие вышедшей судебной практики это невозможно. Но повести их можем только через суд, это от 3 до 9 месяцев. Далее согласование со смежными кадастровыми работами ММД РФ, 3 поездки в Декабрица ЖК СНТГВ94 Дом – 4 месяца минимум, так же у нас 5 регистраций в Росреестре по Москве – это от 14 дней до 90 дней в случае приостановки нам судья-таким суд в случае несоблюдения отпала по каждой регистрации.

Нам работы по межеванию нужны также для того чтобы в двум земельным участкам под многоквартирным домом присоединить часть участка от улочной дорожной сети (УДС) и вынести их из собственности города Москвы – убрать предмет иска от ДТН г. Москва.

Кадастровые работы необходимо провести по большой площади стоит не менее миллиона рублей (информационные предложения по данному вопросу получили в апреле 2019 г.). Эти расходы нам никто не компенсирует.

Компанию кадастровые работ с целью образования земельного участка под многоквартирным домом по адресу г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70 с кадастровым номером 77:07:0006004:1659 в соответствии с утвержденным проектом межевания квартала № 07:09:258:2007 от 03.05.2008 г.

1 этап. Уточнение границ и (или) площади земельных участков с кадастровыми номерами 77:07:0006004:92 (далее – Участок 1) и 77:07:0006004:88 (далее – Участок 2).

В состав работ входят:

1. Заказ и получение сведений ЕГРН на Участок 1 и Участок 2 и прилегающую территорию;
2. Проведение геодезической съемки Участка 1 и Участка 2;
3. Определение местоположения границ и площади Участка 1 и Участка 2;
4. Изготовление 2 (Двух) Межевых планов по уточнению границ и (или) площади Участка 1 и Участка 2;
5. Согласование (Двух) Межевых планов по уточнению местоположения границ и (или) площади Участка 1 и Участка 2 с лицами, права которых могут быть затронуты в процессе проведения кадастровых работ;
6. Формирование 2 (Двух) xml-схем Межевых планов по уточнению границ и (или) площади Участка 1 и Участка 2.

Выданные материалы:

1. Межевые планы по уточнению границ и (или) площади Участков в бумажном виде – 2 шт. в 1 экз.
2. Межевые планы по уточнению границ и (или) площади Участков в формате xml-схемы – 2 шт. в 1 экз.

Срок выполнения инженерных работ: 20 (Двадцать) рабочих дней.



**2 этап. Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории для земельного участка с кадастровым номером 77:07:0086004:173 (далее – Участок):**

1. Проведение геодезической съемки части Участка;
2. Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в связи с разделом Участка на 2 земельных участка с сохранением исходного и измененных границ и образованием Участка 3) на бумажном носителе;
3. Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в связи с разделом Участка на 2 земельных участка с сохранением исходного и измененных границ и образованием Участка 3) на электронном носителе.

**Выходные материалы:**

1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в связи с разделом Участка на 2 земельных участка с сохранением исходного и измененных границ и образованием Участка 3) на бумажном и электронном носителе.

**Срок выполнения инженерных работ:** 14 (Четырнадцать) рабочих дней.

**3 этап. Подготовка межевого плана по образованию Участка 3:**

1. Изготовление Межевого плана по разделу Участка на 2 земельных участка с сохранением исходного и измененных границ и образованием Участка 3 на бумажном носителе на основании решения Департамента городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ);

2. Согласование местоположения границ Участка с лицами, права которых могут быть затронуты в процессе проведения кадастровых работ;

3. Формирование xml-схемы Межевого плана по разделу Участка на 2 земельных участка с сохранением исходного и измененных границ и образованием Участка 3.

**Выходные материалы:**

1. Межевой план по разделу Участка в бумажном виде 1 экз.

2. Межевой план по разделу Участка в формате xml-схемы 1 диск.

**Срок выполнения инженерных работ:** 14 (Четырнадцать) рабочих дней.

**4 этап. Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории для земельного участка с кадастровым номером 77:07:0086004:1 (далее – Участок):**

1. Проведение геодезической съемки части Участка;

2. Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в связи с разделом Участка на 2 земельных участка и образованием Участка 4) на бумажном носителе;

3. Формирование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в связи с разделом Участка на 2 земельных участка и образованием Участка 4) на электронном носителе.

**Выходные материалы:**

1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в связи с разделом Участка на 2 земельных участка и образованием Участка 4) на бумажном и электронном носителе.

**Срок выполнения инженерных работ:** 14 (Четырнадцать) рабочих дней.

**5 этап. Подготовка межевого плана по образованию Участка 4:**

1. Изготовление Межевого плана по разделу Участка на 2 земельных участка и образованием Участка 4 на бумажном носителе на основании решения Департамента городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ);

2. Согласование местоположения границ Участка с лицами, права которых могут быть затронуты в процессе проведения кадастровых работ;

3. Формирование xml-схемы Межевого плана по разделу Участка на 2 земельных участка и образованием Участка 4.

**Выходные материалы:**

1. Межевой план по разделу Участка в бумажном виде 1 экз.
  2. Межевой план по разделу Участка в формате xml-схемы 1 диск.
- Срок выполнения инженерных работ: 14 (Четырнадцать) рабочих дней.**
- 6 этап. Подготовка межевого плана по объединению Учетака 1, Учетака 2, Учетака 3 и Учетака 4 и образованию Учетака 5:**
1. Изготовление Межевого плана по объединению Участка 1, Участка 2, Участка 3 и Участка 4;
  2. Согласование местоположения границ Учетака, образуемого при объединении, с лицами, права которых могут быть затронуты в процессе проведения кадастровых работ;
  3. Формирование xml-схемы Межевого плана по объединению Учетака 1, Учетака 2, Учетака 3 и Учетака 4.
- Выходные материалы:**
1. Межевой план по объединению Учетака 1, Учетака 2, Учетака 3 и Учетака 4 в бумажном виде 1 экз.
  2. Межевой план по объединению Учетака 1, Учетака 2, Учетака 3 и Учетака 4 в формате xml-схемы 1 диск.
- 7 этап. Подготовка межевого плана по перераспределению Учетака 5 и земель муниципальной собственности.**
1. Изготовление Межевого плана по перераспределению Участка 5 и земель муниципальной собственности;
  2. Согласование местоположения границ Учетака, образуемого при перераспределении Учетака 5 и земель муниципальной собственности;
  3. Формирование xml-схемы Межевого плана по перераспределению Учетака 5 и земель муниципальной собственности.
- Выходные материалы:**
1. Межевой план по перераспределению Учетака 5 и земель муниципальной собственности в бумажном виде 1 экз.
  2. Межевой план по перераспределению Учетака 5 и земель муниципальной собственности в формате xml-схемы 1 диск.
- Срок выполнения инженерных работ: 14 (Четырнадцать) рабочих дней.**

Мазюгин В.А.



