

## **Отчет №04-05/17**

*Об оценке рыночной стоимости*

**Имущества ООО «Дары Кубани» -  
Алтуфьево**

**Оценка по состоянию на: 04 февраля 2017 года**

**Заказчик: ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево**

---

## Содержание

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения о заказчике и оценщике .....	5
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.6. Термины и определения .....	7
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки .....	10
1.8. Заявление о соблюдении .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА.....</b>	<b>12</b>
2.1. Местоположение объекта оценки.....	12
2.2. Технические характеристики объекта оценки.....	14
2.3. Описание юридических прав .....	18
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>19</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	24
3.3. Обзор рынка земельных участков .....	26
3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	32
3.5. Ликвидность объектов недвижимости .....	37
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>38</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
<b>6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>44</b>
6.1. Методология сравнительного подхода .....	44
6.2. Выбор объектов-аналогов .....	46
6.3. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу.....	47
<b>7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>52</b>
7.1. Обоснование выбора способа оценки в рамках метода предполагаемого использования.....	52
7.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу.....	53
<b>8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>60</b>
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>67</b>
9.1. Анализ полученных результатов .....	67
9.2. Определение весовых коэффициентов.....	69
<b>10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>70</b>
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>74</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>75</b>
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки .....	75
Приложение 2. Рыночная информация .....	78
Приложение 3. Фото недвижимости.....	84
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком.....	88

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Имущество ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево: - Права аренды земельного участка площадью 14400 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0002004:65, с расположенными на нём объектами капитального строительства (ОКС), имеющими адресный ориентир: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 и вл. 27 стр. 5, 6, 7; -Проектная документация на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение начальной цены реализации
Имущественные права	Право аренды на участок и права собственности на здания и проект
Зарегистрированные обременения	Ипотека, рег. № №77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011г.
Собственник объекта оценки	ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево
Балансовая (первоначальная) стоимость	Здания – 2 581 024,57 руб.; проект – 66 400 352,1 руб.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 2401/17 от 24.01.2017г.
Дата оценки	04.02.2017 г.
Дата осмотра	24.01.2017 г.
Период составления отчета	24.01.2017 - 04.05.2017 г.
Дата составления отчета	04.05.2017 г.
Номер отчета	Отчет №04-05/17
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в разделе 1.4 отчета
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается) округленно, руб.</b>	<b>180 382 000 (Сто восемьдесят миллионов триста восемьдесят две тысячи) рублей</b>
<b>В том числе:</b>	
<b>Земельный участок площадью 14400 кв. м. (права аренды) с ОКС, руб.</b>	<b>180 285 000 (Сто восемьдесят миллионов двести восемьдесят пять тысяч) руб.</b>
<i>в т. ч.:</i>	
• <i>Земельный участок</i>	<i>154 673 101 руб.</i>
• <i>Отдельностоящее здание №1 (общая площадь 798 кв.м, адрес: Москва, ул. Корнейчука, д.27)</i>	<i>14 941 377 руб.</i>
• <i>Отдельностоящее здание №3 (общая площадь 374,5 кв.м, адрес: Москва, ул. Корнейчука, д.27, стр.6)</i>	<i>9 232 812 руб.</i>
• <i>Отдельностоящее здание №4 (общая площадь 169,5 кв.м, адрес: Москва, ул. Корнейчука, д.27, стр.7)</i>	<i>1 039 877 руб.</i>
• <i>Отдельностоящее здание №2 (общая площадь 63,4 кв.м, адрес: Москва, ул. Корнейчука, д.27, стр.5)</i>	<i>397 833 руб.</i>
<b>Проектная документация на строительство МФК, руб.</b>	<b>97 000 (Девяносто семь тысяч) руб.</b>

**Рыночная стоимость объекта оценки по различным подходам:**

Наименование объекта	Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Рыночная стоимость объекта (без НДС), руб.
Земельный участок площадью 14400 кв. м. (права аренды) с ОКС	Затратный подход	не применялся	<b>180 285 000</b>
	Сравнительный подход	201 153 600	
	Доходный подход	131 591 698	
Проектная документация на строительство МФК	Затратный подход	96 941	<b>97 000</b>
	Сравнительный подход	не применялся	
	Доходный подход	не применялся	

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года и ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, а также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

В.В. Иоффе

Оценщик

\_\_\_\_\_

С.И. Маслова

### 1.2. Задание на оценку

Объект оценки: Имущество ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево:

- Права аренды земельного участка площадью 14400 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0002004:65, с расположенными на нём объектами капитального строительства, имеющими адресный ориентир: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 и вл. 27 стр. 5, 6, 7;
- Проектная документация на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33.

Имущественные права на объект оценки: Право аренды на участок и права собственности на здания и проект

Цель оценки: Определение рыночной стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение начальной цены реализации

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30)

Дата оценки: 04.02.2017г.

Допущения, на которых основывается оценка:

Основные принятые допущения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

Требования к проведению оценки и составлению Отчета

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года, а также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

### 1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево (Краткое наименование: ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево) в лице конкурсного управляющего Максимова Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 12 июля 2016 г. по делу А40-61203/15-78-335 «Б»
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юридический адрес: 127543, г. Москва, ул. Корнейчука, д. 27 ИНН 7715507514 КПП: 771501001 ОГРН 1047796032350, дата присвоения 23.01.2004г.
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Местонахождения оценщика: 127055, г. Москва, Угловой переулок, дом 2, офис 1011 Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков ООО «РОО» № 0017866 (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ПП-I № 233159 от 27.09.2007г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/15/0321R/776/00001/5-003374, выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г. Стаж работы в оценке 9 лет У оценщика заключен трудовой договор с ООО «ПиЭрДжи Консалтинг»
Юридическое лицо	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» ИНН 7707337259 КПП 770701001 ОГРН 1157746286059 от 31.03.2015г. 127055, г. Москва, Угловой переулок, дом 2, офис 1011 тел. (495) 77-88-127

<p>Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки</p>	<p>Не привлекались</p>
--	------------------------

#### 1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
9. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
13. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

### 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

### 1.6. Термины и определения

**Рыночная стоимость** - это 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Виды стоимости объекта** оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для

	целей налогообложения.
Недвижимость	– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.
Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке.  Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.
Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.



Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. .
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением <i>по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия</i> является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и

оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма *Стоимостей в использовании* по всем активам составляет *Стоимость действующего предприятия*.

Итоговая величина - стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

### **1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

**1.8. Заявление о соблюдении**

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

## 2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

Исходные данные об объекте оценки получены от Заказчика и из открытых источников информации.

**Таблица 2.1. Информация, используемая в отчете**

№ п/п	Наименование документов
1	Договор о предоставлении участка №М-02-034905 от 30.08.2010г.;
2	Дополнительное соглашение от 11.06.2013г. к договору аренды земельного участка от 30.08.2010г. №М-02-034905;
3	Выписка из ЕГРП ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево №77/100/007/2016-2878 от 05.02.2016г.;
4	Свидетельства о собственности на объекты недвижимости расположенные по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 ;и вл. 27 стр.5,6,7 (4 копии)
5	Акт государственной историко-культурной экспертизы;
6	Свидетельство об утверждении и архитектурно-градостроительного решения, рег. номер 126-4-10/с от 02.08.2011;
7	Заключение №85-НЦ/09МГЭ от 01.02.2010г. по конструктивным решениям подземной части здания и результатам инженерных изысканий;
8	Положительное экспертное заключение №09-12-12 по результатам инженерно-геологических изысканий и конструктивным решениям нулевого цикла строительства многофункционального торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл.83/33;
9	Научно-техническое заключение по проектной документации на стадии «Проект» нулевого цикла многофункционального комплекса «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл.83/33;
10	Распоряжение правительства Москвы от 06.09.2005г. №2178 «О предоставлении ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево земельного участка по адресу: ул. Корнейчука, вл.83/33;
11	Распоряжение правительства Москвы от 08.05.2013г. № 2511-02ДГИ;
12	Градостроительный план земельного участка №RU77-110000-006994 от 23.10.12г.;
13	Положительное заключение государственной экспертизы Рег. №77-1-4-0091-12 от 22.02.2012г.;
14	Протокол заседания ГЗК г. Москвы №32 от 06.09.2012г.
15	Акт инвентаризации строений по адресу: ул. Корнейчука, д.27 от 03.10.2005г.;
16	Выписки по объектам недвижимости по online данным Росреестра

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные полученные от Заказчика и из открытых источников информации (см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки», Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»);
- нормативные документы (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки»);
- методическая литература (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных используемых при проведении оценки»);

### 2.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Бибирево Северо-Восточного административного округа г. Москвы. Бибирево находится на северной окраине Москвы, примыкает к МКАД. Граничит с районами Южное Медведково, Северное Медведково, Лианозово, Алтуфьевский. Основная магистраль — улица Лескова. Бибирево — один из самых зелёных районов в Москве. По состоянию на 2015 год в районе нет промышленных предприятий (хотя восточная граница района проходит по Медведковской промзоне).

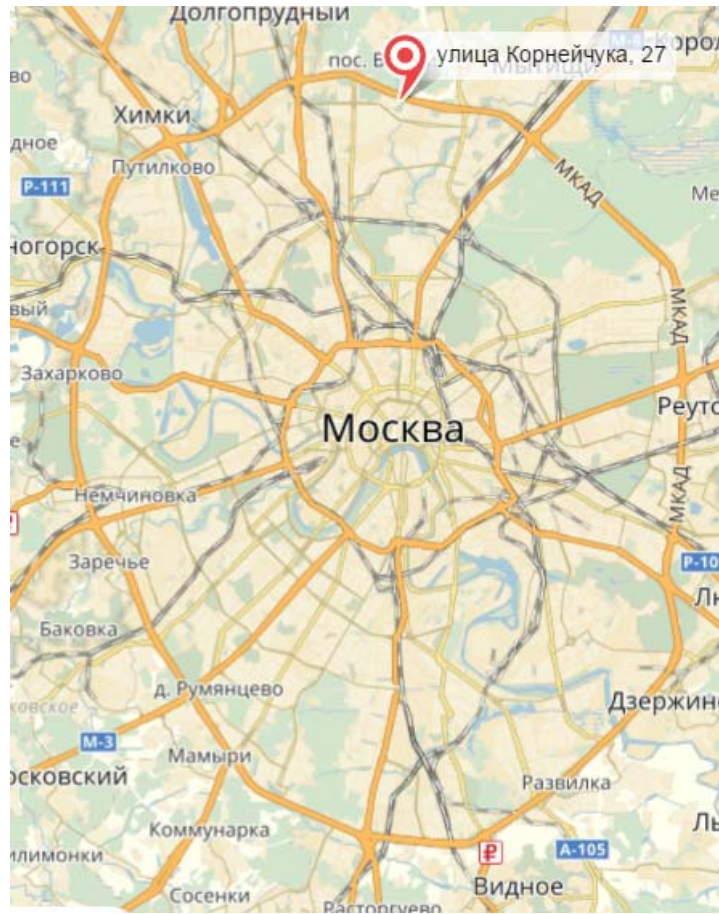


Рис. 1 Местоположение объектов оценки на карте города

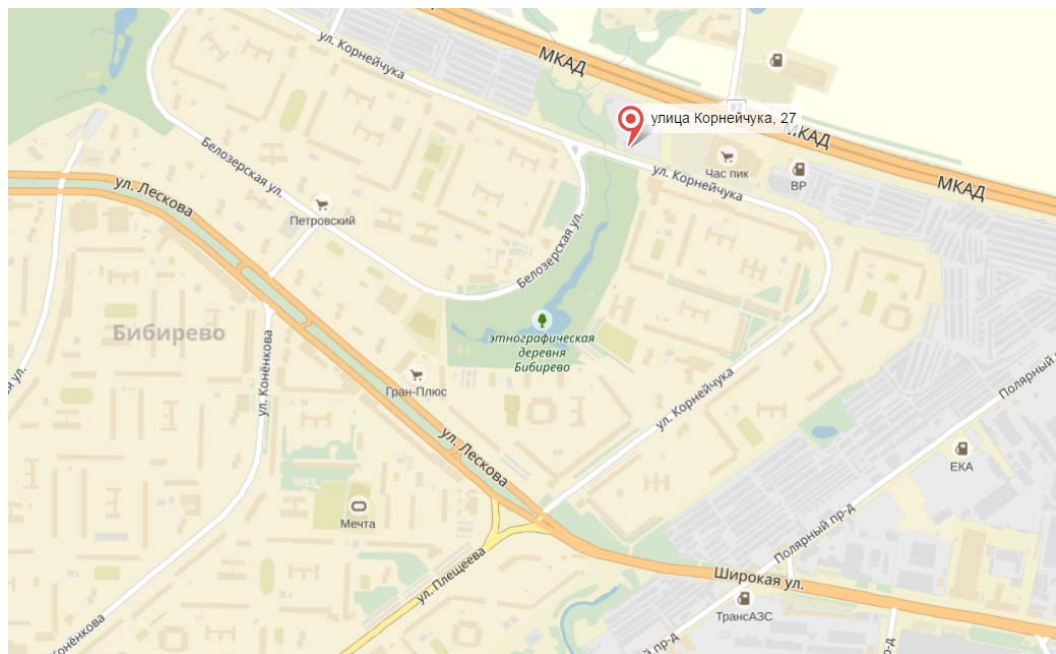


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте микрорайона

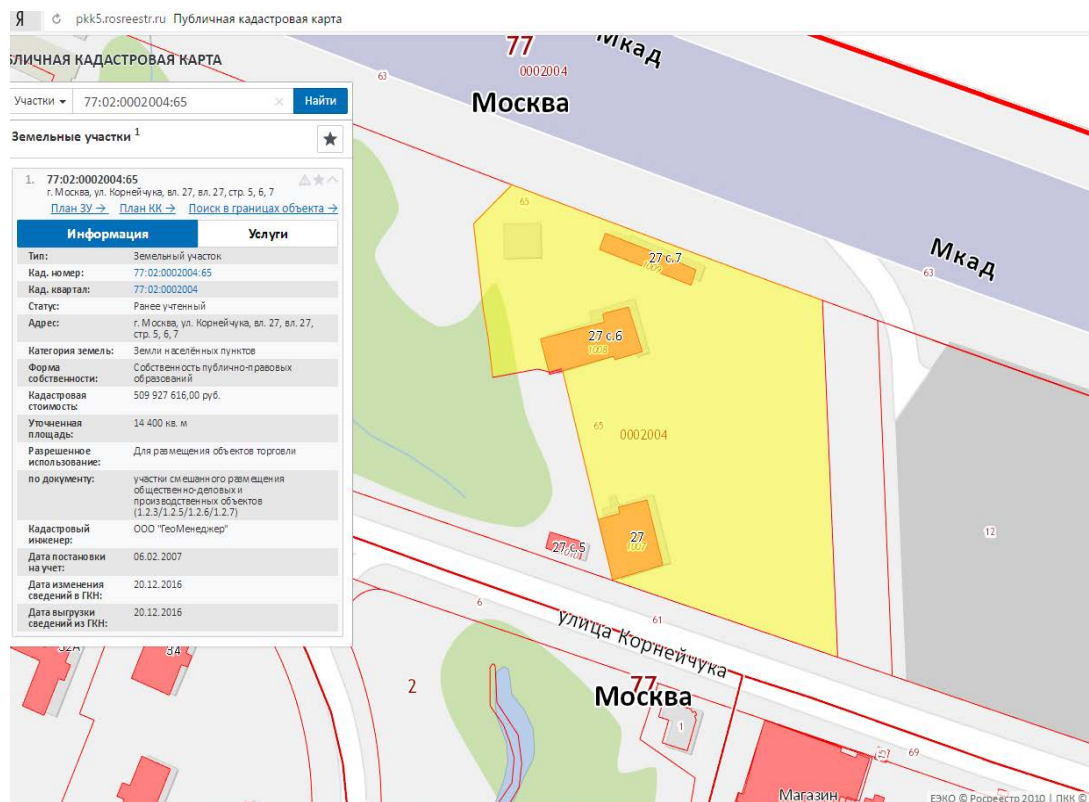


Рис. 3 Местоположение земельного участка на карте Росреестра

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является имущество ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево в состав которого входит земельный участок (права аренды) площадью 14400 кв. м, находящиеся на нем объекты капитального строительства, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 и вл. 27 стр.5,6,7, а также проектная документация на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г. Москва, ул.Корнейчука, вл. 83/33.

По проекту строительства МФК предусматривалось размещение объекта на оцениваемом земельном участке площадью 14400 кв. м.

## 2.2. Технические характеристики объекта оценки

Таблица 2.2. Технические характеристики земельного участка

Показатели	Значение
Площадь, кв.м	14 400
Площадь, сот.	144
Площадь, га	1,44
Месторасположение (ориентир адресный)	г. Москва, САО, р-н Бибирево, ул. Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр. 5, 6, 7 (рядом МКАД)
Кадастровый номер	77:02:0002004:65
Наличие строений	3 здания
Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов торговли
Кадастровая стоимость на 01.01.2017г., руб.	509 927 616
Форма участка	Неправильной формы
Рельеф участка	Ровный
Текущее использование	Под автостоянку грузовых автомобилей

Источник: данные Заказчика

По дополнительному соглашению от 11.06.2013г. к договору аренды земельного участка № М-02-034905 от 30.08.2010г. на основании обращения арендатора Департамент имущества г. Москвы изменил разрешенное

использование земельного участка. По основному договору аренды земельный участок с расположенными на нем зданиями передавался для эксплуатации производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. По доп. соглашению использование земельного участка предусмотрено для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) от 23.10.2012г. №RU77 110000-006994, а именно: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания; объекты офисных помещений деловых центров с несколькими функциями; объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров; объекты размещения организаций общественного питания; объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок.

Также был изменен срок аренды земельного участка. Ранее аренда оформлена была до 12 февраля 2059 г., по доп. соглашению срок установлен до 18 апреля 2019г.

**Таблица 2.3. Технические характеристики нежилых зданий**

Наименование характеристик и параметров	Значение
<b>Отдельностоящее здание №1</b>	
Местоположение объекта оценки	Москва, САО, р-н Бибирево, ул. Корнейчука, д.27
Метро	Бибирево (7 мин. трансп.)
Год постройки	1896
Тип объекта оценки	Отдельностоящее здание
Текущее использование	не эксплуатируется, ранее использовалось под мастерские
Общая площадь по Свидетельству о государственной регистрации права	798 кв. м.
Этажность	2
Состояние здания	Аварийное: обрушены кровля и внутренние конструкции, а также частично капитальные стены
Состояние внутренней отделки помещений	отсутствует
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая линия
Материал стен здания	кирпич
Коммуникации	все центральные
Кадастровый номер	77:02:0002004:1007
Кадастровая стоимость	94 728 577,02 руб.
<b>Отдельностоящее здание №2</b>	
Местоположение объекта оценки	Москва, САО, р-н Бибирево, ул. Корнейчука, д.27 стр.5
Метро	Бибирево (7 мин. трансп.)
Год постройки	1984
Тип объекта оценки	Отдельностоящее здание
Текущее использование	не эксплуатируется, ранее использовалось под склад
Общая площадь по Свидетельству о государственной регистрации права	63,4 кв. м.
Этажность	1
Состояние здания	не рабочее
Состояние внутренней отделки помещений	требуется капитальный ремонт
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая линия
Материал стен здания	кирпич
Коммуникации	все центральные
Кадастровый номер	77:02:0002004:1010
Кадастровая стоимость	2 522 270,73 руб.
<b>Отдельностоящее здание №3</b>	
Местоположение объекта оценки	Москва, САО, р-н Бибирево, ул. Корнейчука, д.27 стр.6
Метро	Бибирево (7 мин. трансп.)
Год постройки	1917
Тип объекта оценки	Отдельностоящее здание
Текущее использование	не эксплуатируется, ранее использовалось под мастерские
Общая площадь по Свидетельству о государственной регистрации	374,5 кв. м.

Наименование характеристик и параметров	Значение
права	
Этажность	1
Состояние здания	Аварийное: обрушены кровля и внутренние конструкции, а также частично капитальные стены
Состояние внутренней отделки помещений	отсутствует
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая линия
Материал стен здания	кирпич
Коммуникации	все центральные
Кадастровый номер	77:02:0002004:1008
Кадастровая стоимость	46 828 944,3 руб.
<b>Отдельностоящее здание №4</b>	
Местоположение объекта оценки	Москва, САО, р-н Бибирево, ул. Корнейчука, д.27 стр.7
Метро	Бибирево (7 мин. трансп.)
Год постройки	1984
Тип объекта оценки	Отдельностоящее здание
Текущее использование	не эксплуатируется, ранее использовалось под склад
Общая площадь по Свидетельству о государственной регистрации права	169,5 кв. м.
Этажность	1
Состояние здания	не рабочее
Состояние внутренней отделки помещений	требуется капитальный ремонт
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая линия
Материал стен здания	кирпич
Коммуникации	все центральные
Кадастровый номер	77:02:0002004:1009
Кадастровая стоимость	6 592 834,77 руб.

Источник: данные Заказчика

Три здания (ОСЗ №1, ОСЗ №3 и ОСЗ №4) расположены на оцениваемом участке, ОСЗ №2 находится вблизи с границей арендованного участка.

Схема расположения зданий приведена на карте Росреестра.

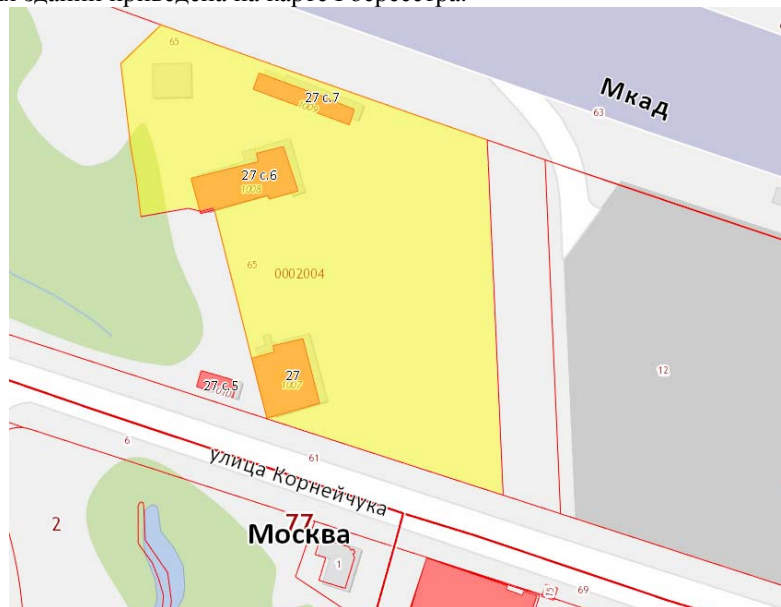


Рис. 4. Схема размещения зданий на участке на карте Росреестра

Существующие 4 отдельностоящие здания были обследованы комиссией 03.10.2005г. на основании распоряжения Префекта СВАО. По акту инвентаризации здания установлены как находящиеся в неудовлетворительном состоянии и рекомендованы под снос. За истекшие 11 лет здания еще больше разрушены и пришли в аварийное состояние не пригодное к эксплуатации.



ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево предполагало реализовать на арендуемом земельном участке 14400 кв. м. инвестиционный проект по строительству многофункционального комплекса.

Основные технико-экономические характеристики многофункционального комплекса были следующие:

Площадь участка, га – 1,44

Площадь застройки, кв. м – 7260,90

Этажность – 2-5+2 подземных

Общий строительный объем здания, куб. м – 228525

в т.ч. подземной части - 86670

Общая площадь здания, кв. м – 48734

в т.ч. подземной части – 21301

Вместимость автостоянки – 480 м/м

Проектируемый МФК состоит из 5-этажного здания торгового центра и отдельностоящего 2-этажного салона по продаже автомобилей, оба здания предусматривались с общей подземной частью. В подвале предполагалось размещение автостоянки и помещений тех.обслуживая, складских помещений и т.п..

Были получены изменения в разрешенное использование земельного участка, оформлено соответствующее ГПЗУ и разработана проектная документация. По проекту получено положительное заключение Государственной экспертизы от 04.12.2012г.

Проектная документация входит в состав оцениваемого имущества.

**Таблица 2.4. Описание состава проектной документации на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г.Москва, ул.Корнейчука, вл. 83/33.**

№ пп	Проектная документация	Затраты всего, руб.
1	Гос. экспертиза проекта	681 456,00
2	Дендрологическое обследование участка	22 672,88
3	Инженерно геологич. изыскания	2 216 384,00
4	инженерно-геологические изыскания	172 679,00
5	Кадастровые работы	75 685,40
6	Комплект смет и сметных расчетов	241 555,31
7	Констр. решения по каркасу выше "0"	1 398 305,08
8	Конструктивные решения по каркасу выше "0"	1 398 305,08
9	Консультации по работам по наружн.сетям	93 220,34
10	Корректировка пр-та остекления	422 222,88
11	Корректировка ИРД при подкл. к системе цент.эл.снаб	847 457,63
12	Корректировка схемы трансп. обл.	371 510,00
13	НТЗ по проекту нулевого цикла	100 000,00
14	Предпроектные работы	802 250,00
15	Проведение экспертизы проектной док-ции	532 862,00
16	Прогноз изменения гидрогеодинамических условий	500 002,97
17	Проект "Слаботочные системы"	27 966,10
18	Проект ограждения котлована	847 457,63
19	Проект организации дор. движения	1 440 677,97
20	Проект Остекление"	974 576,27
21	Проектирование наужн. сетей канализации	3 684 000,00
22	Проектирование ОЗДС	580 900,00
23	Проектная док-ция (утверждаемая часть)	1 906 779,66
24	Проектно-из. работы по внешней радиофикации	42 449,85
25	Проектно-сметная док-ция системы компл. безопасн.	975 423,73
26	Рабочая документация	10 340 000,00
27	Рабочие чертежи "стены в грунте"	1 152 542,37
28	Разр. тех.док. на времен.эл.снабжение	10 520 338,98
29	Разработка 1 эт. предпроектной док-ции	371 793,06

№ пп	Проектная документация	Затраты всего, руб.
30	Разработка 2 эт. предпроектной док-ции	177 379,36
31	Разработка дендроплана	771 186,44
32	Разработка концепций арх. освещения	177 966,10
33	Разработка проекта благоустройства	567 796,61
34	Разработка проекта ограждения котлована	1 059 322,03
35	Разработка проекта орг. дор.движения (ПОДД)	461 864,41
36	Разработка проекта очистных сооружений	703 414,50
37	Разработка проектн. док-ции по прокладке нар.сетей	5 244 338,99
38	Разработка проектн. док. по дождевой канализации	503 267,21
39	Разработка проектн. док. по прокл. водопр. и тепло	1 398 952,54
40	Разработка проектного решения водоснабжения	2 745 762,71
41	Разработка противопожарных мероприятий	3 606 661,02
42	Разработка разд.Технологиические решения	601 694,92
43	Разработка раздела "Озеленение"	1 542 372,88
44	Разработка раздела энергоэффективности	91 525,42
45	разработка тех. регламента	284 124,24
46	Расчет каркаса здания	2 211 101,69
47	Тех. заключение на проектн. док-цию	19 068,00
48	Тех. заключение на рабочую док-цию	53 985,00
49	Тех. инвентаризация объекта	20 818,72
50	Тех. учет и тех. инвентаризация	9 834,44
51	Тех.экспертиза по ТУ на проект. системы противопож	1 128 813,56
52	Том "Охрана окруж. среды"	277 627,12
	<b>Итого</b>	<b>66 400 352,10</b>

Источник: данные Заказчика

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:**

Не выявлены.

**Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:**

Не выявлены.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:**

Не выявлены

### 2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник зданий и проектной документации	ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево
Правоустанавливающие документы на здания	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК 081593 (ОСЗ №1);</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК 081591 (ОСЗ №2);</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК 081590 (ОСЗ №3);</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК 081592 (ОСЗ №4);</li> </ul>

Показатели	Значение
Вид собственности	частная
Обременения по зданиям	Ипотека, рег. № №77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011г.
Собственник земельного участка	Город Москва
Вид собственности	Права аренды участка
Обременения по участку	Ипотека, рег. № №77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011г
Правоустанавливающие документы	Договор о предоставлении участка №М-02-034905 от 30.08.2010г; Дополнительное соглашение от 11.06.2013г. к договору аренды аренды земельного участка от 30.08.2010г. №М-02-034905.

*Источник: данные Заказчика*

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

##### *Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ*

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 2012 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже третий президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

Согласно данным опроса общественного мнения Левада-Центр, у большей части населения сохраняется позитивное восприятие Владимира Путина. Уровень доверия к действующему президенту сохраняет высокий «посткрымский» уровень, однако за прошедший год доля респондентов, доверяющих ему, снизилась с 83% в 2015 г. до 73% в 2016 г. Более двух третей опрошенных (65%) по-прежнему хотели бы видеть Путина на посту президента через два года (против всего 33% в 2004 г.).<sup>1</sup>

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. По результатам выборов 18 сентября 2016 г. состав Государственной Думы 450 депутатов следующий: 343 депутата от фракции «Единая Россия», 42 - «КПРФ», 39 - ЛДПР, 23 - «Справедливая Россия», 1 - «Родина», 1- «Гражданская платформа», 1- самовыдвиженец. Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

*Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.*

Обзор *макроэкономической ситуации* подготовлен по показателям за январь-ноябрь 2016 года, опубликованных Минэкономразвития РФ ([www.econom.gov.ru](http://www.econom.gov.ru)).

##### *Промышленное производство*

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г). Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г. *Сельское хозяйство*

<sup>1</sup> Источник: <http://www.levada.ru/>

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м.

#### *Инвестиции и строительство*

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования».

По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г). В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади.

С начала года снижение составило 6,5% г/г. Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

#### *Инфляция*

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов.

В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой. В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией. По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

#### *Рынок труда*

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4 % от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4 % от рабочей силы.

#### *Доходы населения и потребительский рынок*

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы. Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года.

В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Росстат пересмотрел данные по реальным располагаемым доходам за 2015 г. в сторону увеличения. Годовое снижение составило 3,2 % г/г против 4,3 % г/г по предварительной оценке. Это уточнение повлияло на динамику доходов в 2016 г.

В результате, в сторону понижения была пересмотрена оценка реальных располагаемых доходов в целом за 2016 г.: снижение может составить 5,8 % г/г (ранее 5,6 % г/г).

Несмотря на некоторое замедление снижения реальных располагаемых доходов в годовом выражении (сокращение в ноябре 5,6 % г/г, в октябре – 6 % г/г), сезонно очищенные данные свидетельствуют о продолжении негативных тенденций: снижение на 1,7 % м/м. Тенденция к замедлению сокращения оборота розничной торговли, зафиксированная в июне-сентябре, приостановилась.

Октябрьское ускорение сокращения оборота розничной торговли не получило продолжения в ноябре текущего года: сокращение замедлилось до 4,1 % г/г с 4,2 % г/г в октябре 2016 г.

Аналогичную тенденцию к замедлению сокращения в ноябре текущего года продемонстрировала и динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора, составив -0,3 % м/м против -0,5 % м/м месяцем ранее. С учетом этого, оценка оборота розничной торговли в целом за 2016 г. незначительно понижена до -4,9 % г/г против -4,6 % г/г на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1 % м/м.

#### *Внешняя торговля*

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса) составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6 % г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2 % г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9 % г/г до 172,2 млрд. долл. США. По итогам 2016 г. экспорт товаров оценивается в 281 млрд. долл. США, что на 2 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов экспорта оценивается в 1,8 % г/г против 0,4 % г/г в прогнозе социально-экономического развития. Номинальный объем экспорта возрастает за счет роста мировых цен на нефть, физический объем – за счет увеличения экспорта продовольствия, металлов и древесины. Импорт товаров по итогам 2016 г. оценивается в 190 млрд. долл. США, что на 3 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов импорта оценивается в 0,2 % (ранее снижение до -0,5 % г/г).

Увеличение импорта товаров связано, в основном, с более сильным укреплением рубля по сравнению с прогнозным значением. С учетом текущей ситуации скорректирована оценка среднегодовой цены на нефть Urals за 2016 г. - 41,8 долл. США/баррель и среднегодового курса рубля к доллару США - 67,1 руб./долл. США.

#### *Валовой внутренний продукт*

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента.

Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен. 13 декабря 2016 г. Росстат подтвердил предварительную оценку динамики произведенного ВВП в III квартале 2016 г.

**Таблица 3.1. Основные показатели развития экономики, г/г**

	2015			2016		
	ноя.	янв.-ноя.	окт.	ноя.	ноя. м/м*	янв.-ноя.
ВВП <sup>1)</sup>	-4,0	-3,7	-0,7	0,5	0,1	-0,6
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,1	0,4	0,4		5,0
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,5	-3,3	-0,2	2,7	1,0	0,8
Обрабатывающие производства	-5,3	-5,3	-0,8	2,5	1,4	-0,3
Производство продукции сельского хозяйства	1,7	2,6	3,8	5,6	0,4	4,1
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,3	-5,0	-0,8	1,4	0,3	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-1,0	3,4	-13,0	-7,0		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-6,1 <sup>5)</sup>	-4,1 <sup>5)</sup>	-6,0	-5,6	-1,7	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-10,4 <sup>5)</sup>	-9,3 <sup>5)</sup>	0,4 <sup>6)</sup>	1,7 <sup>7)</sup>	0,0	0,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33347	33129	35749 <sup>6)</sup>	36105 <sup>7)</sup>		35754 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8		5,4	5,4 <sup>4)</sup>	5,4	
Оборот розничной торговли	-12,2	-9,5	-4,2 <sup>6)</sup>	-4,1	-0,3	-5,1
Объём платных услуг населению	-2,5 <sup>5)</sup>	-1,9 <sup>5)</sup>	-0,8 <sup>6)</sup>	0,1	0,1	-0,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,4	312,7	24,9	25,0		249,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,5	175,5	18,3	17,5		172,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	42,1	52,6	47,7	43,5		40,8

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

Источник: Минэкономразвития РФ

### Анализ политической и социально-экономической обстановки в г. Москве

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах мэра Москвы 2013 года победу одержал Сергей Семёнович Собянин, набрав 51,37% голосов, победив тем самым уже в первом туре голосования. Для С. С. Собянина это уже второй срок на посту мэра Москвы (4 июня 2013 года Сергей Собянин объявил о намерении уйти в отставку и затем вновь баллотироваться на досрочных выборах мэра Москвы). По действующему законодательству срок полномочий мэра Москвы составляет 5 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития города, реализующегося С. С. Собяниным с конца 2010 года.

На последних выборах в Московскую Городскую Думу наблюдалась уверенная победа партии «Единая Россия», членом которой является действующий мэр Москвы Сергей Семёнович Собянин. Из 45 депутатов

28 относятся к фракции «Единая Россия», 5 - «КПРФ», 1 - «Родина» и 1 - «ЛДПР» и 10 самовыдвиженцев. Таким образом, состав Мосгордумы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики муниципалитета.

*Можно сделать вывод, что риск смены курса развития г. Москвы минимален, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.*

Обзор социально-экономической ситуации в г. Москве составлен по показателям, которые опубликованы Мособлстат за январь-ноябрь 2016 г. (<http://moscow.gks.ru/>).

**Таблица 3.2 Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве за январь-ноябрь 2016г.**

	Ноябрь 2016г.	Ноябрь 2016г. в % к ноябрю 2015г.	Январь-ноябрь 2016г.	Январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.	Справочно: январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	100.0	х	102.0	94.9
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.4	111.4	4.9	104.1	109.8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	380.7	99.0	3742.7	90.6	83.7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	128.8	101.3	1397.1	104.2	96.2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	17855.9 <sup>4)</sup>	102.2 <sup>5)</sup>	154231.6 <sup>6)</sup>	86.9 <sup>7)</sup>	-
в том числе:					
экспорт товаров	10587.9 <sup>4)</sup>	98.1 <sup>5)</sup>	93121.2 <sup>6)</sup>	79.6 <sup>7)</sup>	-
импорт товаров	7268.0 <sup>4)</sup>	109.0 <sup>5)</sup>	61110.4 <sup>6)</sup>	100.8 <sup>7)</sup>	-
Индекс потребительских цен	100.4	106.4	х	108.0	116.9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	101.3	103.6	х	106.5	114.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	67024.9 <sup>8)</sup>	107.0 <sup>9)</sup>	67780.8 <sup>10)</sup>	108.3 <sup>11)</sup>	104.2 <sup>12)</sup>
реальная	х	100.2 <sup>9)</sup>	х	100.2 <sup>11)</sup>	89.1 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	35.4	89.5	42.2	122.6	141.8

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные.

4) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за октябрь 2016г.

5) Октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.

6) Данные за январь-октябрь 2016г.

7) Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.

8) По крупным, средним и малым предприятиям за октябрь 2016г.

9) Октябрь 2016г. в % к октябрю 2015г.

10) Данные за январь-октябрь 2016г.

11) Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.

12) Январь-октябрь 2015г. в % к январю-октябрю 2014г.

**Индекс промышленного производства** в ноябре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100.0%, в январе-ноябре 2016 г. – 102.0%.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в ноябре 2016 г. составил 62.8 млрд. рублей, или 101.6% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-ноябре 2016 г. - 612.5 млрд. рублей, или 106.4%.

**Жилищное строительство.** В ноябре 2016г. организациями всех форм собственности построено 5995 квартир, в январе-ноябре 2016 г. – 33199 квартир.

**Оборот розничной торговли** в ноябре 2016г. составил 380.7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99.0 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2016 г.- 3742.7 млрд. рублей и 90.6 %

В ноябре 2016г. оборот розничной торговли на 89.7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10.3% (в ноябре 2015г. – соответственно 86.5% и 13.5%).

В январе-ноябре 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов**,

включая напитки, и табачных изделий составил 54.2%, непродовольственных товаров – 45.8% (в январе-ноябре 2015г. – 53.1% и 46.9% соответственно).

**Внешняя торговля.** В январе-сентябре 2016г. организациями было оказано транспортных услуг во внешнеэкономической деятельности на 5354.0 млн.долларов США, из них экспорт –3141.5 млн. долл. США, импорт –2212.6 млн.долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта транспортных услуг составила 83.2 %, импорта транспортных услуг – 64.9 %.

**Индекс потребительских цен** в ноябре 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары – 100.5%, непродовольственные товары – 100.5%, услуги – 100.2%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в ноябре 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, с начала года – 106.3% (в ноябре 2015г. – 100.5%, с начала года – 113.6%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в ноябре 2016г. составила 20658.47 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.2%, с начала года – на 7.9% (в ноябре 2015г. – на 0.4%, с начала года – на 13.5%).

В ноябре 2016г. цены на **продовольственные товары** выросли на 0.5%, с начала года – на 4.3% (в ноябре 2015г. – на 1.3%, с начала года – на 14.1%).

Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2016г. выросли на 0.5%, с начала года – на 6.5% (в ноябре 2015г. – на 0.7%, с начала года – на 12.8%).

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2016г. увеличились на 0.2%, с начала года на 6.4% (в ноябре 2015г. на 0.2%, с начала года – на 13.3%).

**Заработная плата.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в октябре 2016г., по оценке, составила 67025 рублей и по сравнению с сентябрем 2016г. увеличилась на 0.2%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 7.0%.

**Численность экономически активного населения** в августе - октябре 2016г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7302 тыс. человек, в их числе 7176 тыс. человек, или 98.3% экономически активного населения были заняты в экономике и 126 тыс. человек (1.7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

## Выводы по разделу

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируются.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют определенную стабилизацию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Эксперты отмечают снижение напряженности в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности

### 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 3.3 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства



Признак классификации	Виды рынков
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

*Источник: составлено ООО «PRG Consulting»*

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

#### *Офисная недвижимость*

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

#### *Торговые помещения*

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками (например, предприятия общепита), при этом находящихся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

#### *Помещения свободного назначения*

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из

одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

#### *Производственно-складская недвижимость*

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных объектов на рынке продажи и аренды Москвы.

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, в состав оцениваемого имущества входит недвижимость: земельный участок (права аренды) и 4 нежилых здания. На основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки недвижимое имущество не эксплуатируется и не используется для получения дохода (например, сдача в аренду). Здания находятся в аварийном и нерабочем состоянии и отнесены к категории - подлежащие сносу. Оценщик не относит оцениваемые здания к какому-либо сегменту коммерческой недвижимости и не проводит анализ рынка.

Далее приведен анализ рынка земельных участков Московского региона.

### **3.3. Обзор рынка земельных участков**

#### *Сегментирование рынка*

По мнению аналитиков на земельном рынке Московского региона можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

#### 1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

#### 2. Вид разрешенного использования (Целевого назначения) земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под крестьянско-фермерское хозяйство;
- Под общественно-деловую застройку;
- Под размещение объектов промышленности;
- Прочее.

#### 3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

#### 4. Престижности направления:

- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское;

- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5 Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га;
- Средние участки 0,5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

7. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов (поселений). При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмосковье, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата значительного времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии:

важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскowie был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Покупатели отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесо-парковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмоскowie. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций.

#### ***Мониторинг цен предложений продажи земельных участков на дату оценки***

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи участков сопоставимых с объектом оценки.

Были выбраны предложения по продаже земельных участков, сопоставимые с оцениваемым объектом. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

**Таблица 3.2. Мониторинг цен продаж земельных участков населенных пунктов под коммерческую застройку, без учета скидки на торг**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Дата предложения	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	Москва, м. Ясенево, Новоясеневский проспект (рядом с метро)	Москва, м. Владыкино, Дмитровское ш., 102	Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83	Москва, район Бирюлево Западное, МКАД, 31-й километр, внешняя сторона	Москва, м. Волгоградский проспект, улица 2-я Машиностроения	г. Москва, ул. Плюшева, вл. 18А.	г. Москва, Котельники, 13 км МКАД	г. Москва, м. Преображенская площадь, ул. Знаменская, 41
Права	аренда до 2051г.	собственность	аренда до 2035г.	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ГПЗУ под МФЦ пл. 115270 кв. м	Есть ГПЗУ на стр-во пл. 9632 кв. м здания	ГПЗУ на стр-во ТЦ пл. 11200кв. М	под строительство МФЦ	под ТРЦ	строительство культурно-развлекательного комплекса, кинотеатра, гостиницы, торгово-офисного центра	под общественно-деловую застройку	для размещение объектов, характерных для населенных пунктов.
Площадь участка, га	2,30	1,12	1,18	6,80	1,3	0,61	1,6	0,9
Площадь участка, кв.м	23 000	11 200	11 800	68 000	13 000	6 100	16 000	9 209
Цена за земельный участок, руб.	1 100 000 000	400 000 000	210 000 000	1 200 000 000	599 000 000	300 000 000	366 978 000	420 000 000
Цена предложения за 1 кв. м земельного участка, руб.	47 826	35 714	17 797	17 647	46 077	49 180	22 936	45 608
Наличие строений	свободен	здание 1783,4 кв. м под снос	свободен	свободен	свободен	здание 2990 м2 под снос	свободен	здание 1788,3 кв. м
Наличие коммуникаций	по границе	электроснабжение, водопровод	по границе	по границе	по границе	электроснабжение, водопровод	по границе	электроснабжение, водопровод

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Источник информации	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-novoyasenevskiy-prospekt-152912679/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-novoyasenevskiy-prospekt-152912679/</a>	<a href="http://zдание.info/3586/3587/object/30095">http://zдание.info/3586/3587/object/30095</a>	<a href="http://zдание.info/3586/3587/object/2562">http://zдание.info/3586/3587/object/2562</a> 1	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153244557/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153244557/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-2ya-mashinostroeniya-127067343/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-2ya-mashinostroeniya-127067343/</a>	<a href="http://zдание.info/3586/3588/object/3414">http://zдание.info/3586/3588/object/3414</a> 2	<a href="http://zдание.info/3586/3588/object/2293">http://zдание.info/3586/3588/object/2293</a> 9	<a href="http://zдание.info/3586/3588/object/2512">http://zдание.info/3586/3588/object/2512</a> 1

Источник: составлено PRG Consulting

Диапазон цен предложений земельных участков сопоставимых с объектом оценки составил:

**Таблица 3.3. Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам земельным участкам, без учета скидки на торг**

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	min	max	среднее
6100 - 68000	17647	49180	35348

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

**Мониторинг цен предложений аренды открытых площадок под автостоянки на дату оценки**

Оценщик провел мониторинг цен предложений аренды открытых площадок под автостоянки.

Были выбраны предложения по аренде открытых площадок под автостоянки, сопоставимые с оцениваемым объектом. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

Текущее использование земельного участка - сдача в аренду под автостоянку. Мониторинг

**Таблица 3.4. Мониторинг арендных ставок открытых площадок под автостоянки**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Дата предложения	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017
Объект	Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка
Местоположение	г. Москва, Проектируемый пр-д № 3723, д. 12, стр. 2	г. Москва, Сходненский тупик, д.4 (рядом с МКАД)	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д.18 стр.6	г. Москва, Очаковское ш., вл.44	г. Москва, Высоковольный пр-д, 1А	г. Москва, ул. Михалковская, д.34с1	г. Москва, пр. Мира, 207с1
Метро	м. Печатники (10 мин. тран.)	м. Тушинская (15 мин. тран.)	м. Кунцевская (15 мин. тран.)	м. Юго-Западная (15 мин. тран.)	м. Алтуфьево (10 мин. тран.)	м. Водный стадион (5 мин. тран.)	м. Ботанический сад (15 мин. пеш.)
Площадь участка, кв.м	18 000	4 000	5 000	3 000	3 000	10 000	16 000

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Цена аренды за земельный участок, руб./год	25 920 000	3 240 000	3 600 000	3 600 000	2 400 000	12 000 000	18 000 000
Цена аренды земельного участка, руб./кв. м/год	1 440	810	720	1 200	800	1 200	1 125
Источник информации	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/27211">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/27211</a>	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/19941">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/19941</a>	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/25541">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/25541</a>	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/8791">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/8791</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/153509550/">https://www.cian.ru/rent/suburban/153509550/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/152721064/">https://www.cian.ru/rent/suburban/152721064/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/3812860/">https://www.cian.ru/rent/suburban/3812860/</a>

*Источник: составлено ООО «PRG Consulting»*

Диапазон арендных ставок открытых площадок сопоставимых с объектом оценки составил:

**Таблица 3.5. Диапазон арендных ставок на дату оценки по открытым площадкам**

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость аренды за 1 кв. м, руб. /год		
	min	max	среднее
3000 - 18000	720	1440	1042

*Источник: составлено ООО «PRG Consulting»*

### 3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, условия продажи, местоположение объекта, площадь объекта, категория земли, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций и строений.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков. Ценообразующие факторы приводятся для участков под офисно-торговую недвижимость, поскольку оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования по данным Росреестра – под размещение объектов торговли, кроме того по ГПЗУ согласовано строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса.

#### 1. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

**Таблица 3.3. Экспертная оценка размера поправки на передаваемые имущественные права**

Земельные участки под офисно-торговую застройку	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Таблица 3.4. Матрица поправок на передаваемые права**

Цены земельных участков под офисно-торговую застройку		Аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1	1,17	1,31
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,89	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

#### **Наличие обременений (ограничений) прав**

##### Ипотека по объекту

Наличие обременения на объект оценки в виде ипотеки может повлиять на его стоимость. Это связано с необходимостью согласования с залогодержателем (как правило с банком) возможность продажи объекта. На практике каких-либо затруднений в процедуре согласования не возникает, банки дают согласие на продажу при одновременном погашении задолженности из стоимости продаваемого объекта. Возникает лишь более длительный период продажи объекта. Статистики по срокам увеличения процедуры реализации ипотечных объектов не публикуется, все сделки носят конфиденциальный характер. Размер поправки на обременение в виде ипотеки принимается экспертно и не превышает 1-2%.

- 2. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
- 3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.



4. **Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
5. **Факт сделки (торг).** Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица 3.5. Экспертная оценка размера поправки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)

Источник: Справочник рыночных данных, СРД №19, ноябрь 2016г. под ред. Е.Е. Яскевича

#### 6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, в административных округах;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- близость основных транспортных магистралей;
- расположение относительно линии застройки.

*Расположение в зависимости от удаления от центра города*

Удаленность от центра существенно влияет на стоимость недвижимости. На рынке коммерческой недвижимости Москвы участники выделяют ценовые зоны: ЦДР (Центральный деловой район), вне ЦДР до ТТК, ТТК - МКАД.

Соответственно в разных административных округах цены на недвижимость по ценовым зонам отличаются. Однако следует отметить, что в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Корректировка на местоположение в зависимости от центра, как правило, рассчитывается методом парных продаж на дату оценки.

#### **Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)**

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

В результате проведенного анализа рынка продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости оценщики сделали вывод, что для объектов удаленность до 5 минут пешком от станции метрополитена не оказывает значительного влияния на стоимость объектов (источники информации: анализ следующих источников «Информационно-аналитический журнал «RWAY», базы данных ЦИАН (<http://www.cian.ru/>) и Авито, (<http://www.avito.ru/>), <http://www.arendator.ru>, <http://www.knightfrank.ru> и т.д.).

Удаленность же объекта коммерческого назначения на расстоянии от 5 до 10 минут пешком от станции метрополитена, а также необходимость проезда до объекта на общественном транспорте, значительно понижает его стоимость.

Оценщиком дополнительно проведен опрос экспертов риэлтерских компаний о влиянии удаленности от метро на стоимость коммерческой недвижимости. Результаты опросов приведены в таблице.

**Таблица 3.6. Экспертная оценка размера поправки на удаленность от метро**

	<b>Компания</b>	<b>Контакт</b>	<b>Расстояние от 5 до 10 мин. пешком</b>	<b>Расстояние от 10 до 15 мин. пешком</b>	<b>Транспортная доступность до метро</b>
1	«Диамант» (Владимир Яковлев):	+7 916 408 57 27	-8%	-16%	-25%
2	«МИЦ-недвижимость» (Сагитов Александр)	+7 903 177 81 67 +7 929 591 26 47	-10%	-15%	-20%
3	«ИНКОМ» (Виктор Лахтионов)	+7 962 909 45 65 +7 910 425 16 56	-10%	-15%	-20%
4	«Paul's Yard» (Мила Моралес)	+7 495 980 77 33	-9%	-12%	-15%
5	«Ризолит» (Наталья Акименко)	+7 926 337 88 60 +7 926 379 01 56	-9%	-16%	-18%
6	«BIG Realty» (Светлана Лапшина)	+7 495 542 11 42	-10%	-17%	-25%
7	«Монолит» (Анна Спиридонова)	+7 903 738 44 88 +7 495 782 40 62	-8%	-16%	-22%
8	"Penny lane realty" (Верещак Денис)	+7 909 675 74 38	-10%	-15%	-20%
9	«МИЭЛЬ» (Тупицина Татьяна)	+7 925 041 91 18	-10%	-15%	-20%
10	«Первый торговый дом недвижимости» (Селезнев Дмитрий)	+7 963 690 10 01	-9%	-16%	-22%

На основании анализа предложений коммерческой недвижимости на рынке, а также исходя учитывая экспертное мнение риэлторов московского рынка оценщик определил значение коэффициента корректировки на удаленность от метро.

**Таблица 3.7. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,04
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

**Расположение относительно линии застройки**

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие<sup>2</sup>:

- ✓ местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- ✓ важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

**Таблица 3.8. Классификация городских улиц и дорог<sup>3</sup>**

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты – основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали – основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое

<sup>2</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2016 г.

<sup>3</sup> Источник информации: <http://dor23.ru/?id=921>

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
	движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках – легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарно-защитным зонам

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

**Таблица 3.9. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение**

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87

*Источник: Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.*

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

## 7. Площадь объекта.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносилось корректировки.

В тоже время, часто собственники участков готовы большие участки делить на участки меньшей площади.

**Таблица 3.10. Матрица поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж земельных участков под офисно-торговую застройку**

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1 -0,5	0,5 -1,0	1,0 – 3,0	≥3
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0 – 3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

*Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.*

## 8. Категория земель/вид разрешенного использования.

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости.

По законодательству возможна изменение категории земли, однако на практике изменить категорию сельскохозяйственного назначения сложно и затратно, под рекреационные цели маловероятно.

## 9. Наличие коммуникаций

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>)

- электроэнергия – 10-20%
- газоснабжение – 10-20%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

### 3.5. Ликвидность объектов недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

**Таблица 3.11. Показатели срока ликвидности недвижимости**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.*

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе, в том числе близость промышленных зон.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

**Вывод**

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки можно сделать вывод о том, что срок экспозиции земельных участков на дату оценки 7- 18 мес., ликвидность объекта оценки является «низкой».

#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: 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 включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;

требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;

нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;

местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;

наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;

возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требуемое для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости

обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

#### Определение НЭИ по оцениваемому имуществу

На основании визуального осмотра, а также представленных документов Заказчика по обследованию существующих улучшений на участке можно сделать однозначный вывод – все здания находятся в непригодном для эксплуатации состоянии и подлежат сносу. Таким образом, наиболее эффективным является использование участка как свободного. Оценка рыночной стоимости имеющихся 4 отдельностоящих зданий не проводится, их стоимость учитывается в рыночной стоимости земельного участка.

Капитальные вложения в проектную документацию являются фактически вложениями в незавершенное строительство на стадии проекта, НЭИ учитывая специфику объекта может быть только текущее назначение.

#### **Вывод:**

1. Наиболее эффективным использованием *земельного участка будет использование его как условно свободного*, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов;
2. Рыночная стоимость объекта оценки – Имущество ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево:  
- Права аренды земельного участка площадью 14400 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0002004:65, с расположенными на нём объектами капитального строительства, имеющими адресный ориентир: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 и вл. 27 стр. 5, 6, 7;  
*будет идентична рыночной стоимости земельного участка, как условно свободного.*
3. Проектная документация является специализированным объектом с НЭИ по текущему назначению.



## 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

### **Затратный подход.**

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 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.

Капитальные вложения в проект, входящий в состав оцениваемого имущества возможно оценить по затратному подходу.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости проекта.*

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная

цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов земельных участков.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.*

#### **Доходный подход.**

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды открытых площадок. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.*

#### **Выбор методов оценки земельных участков**

Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков. Эти методы закреплены «Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества от 6 марта 2002 г. №568-р. Так как затратный подход к оценке земельных участков не применим, эти методы условно распределены по подходам, как показано на рисунке.



Рис.4 Методы оценки земельных участков

**Метод сравнения продаж.** Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

**Метод выделения.** Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

**Метод распределения.** Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ♦ наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- ♦ наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ♦ соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.
- ♦ метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

**Метод капитализации земельной ренты.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

**Метод остатка для земли.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

**Метод предполагаемого использования.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). На дату оценки оцениваемый земельный участок сдается в аренду под автостоянку. Рынок аренды обустроенных площадок в г. Москве развит, поэтому данный метод может использоваться для оценки.

В рамках настоящего Отчета оценка рыночной стоимости осуществлялась сравнительным подходом - *методом сравнения продаж* и доходным подходом – *методом предполагаемого использования*.

## **6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **6.1. Методология сравнительного подхода**

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Наиболее важными факторами стоимости, по которым отбираются аналоги, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Основой анализа в настоящем исследовании являются данные о предложениях по продаже права собственности на земельный участок.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

где	$V_{PC}$ -	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	$K$ -	количество аналогов
	$V_{PCi}$ -	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога;
	$\alpha_i$ -	вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где	$P_i$ -	цена $i$ -го объекта-аналога;
	$N$ -	количество ценообразующих факторов;
	$D_{Pij}$ -	значение корректировки цены $i$ -го объекта-аналога по $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, допускается также внесение методом суммирования поправок.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%<sup>4</sup>.

## **6.2. Выбор объектов-аналогов**

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

---

<sup>4</sup> Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

**Таблица 6.1. Объекты сравнения земельных участков**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83 (недалеко от МКАД)	Москва, район Бирюлево Западное, МКАД, 31-й километр, внешняя сторона	г. Москва, р-н Котельники, 13 км МКАД
Права	аренда до 2035г.	собственность	собственность
Категория земельного участка	земли поселений	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ГПЗУ на стр-во ТЦ пл. 11200кв. М	под строительство МФЦ	под общественно-деловую застройку
Площадь участка, кв.м	11 800	68 000	16 000
Цена за земельный участок, руб.	210 000 000	1 200 000 000	366 978 000
Наличие строений	свободен	свободен	свободен
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Источник информации	<a href="http://zдание.info/3586/3587/object/25621">http://zдание.info/3586/3587/object/25621</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153244557/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153244557/</a>	<a href="http://zдание.info/3586/3588/object/22939">http://zдание.info/3586/3588/object/22939</a>

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

### 6.3. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

**Таблица 6.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка (права аренды)**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.		210 000 000	1 200 000 000	366 978 000
Общая площадь, кв.м		11 800	68 000	16 000
Цена объектов-аналогов, руб./кв.м		17 797	17 647	22 936
<b>Передаваемые права</b>				
Вид обременений	Ипотека	обременения не зарегистрированы		

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Качество прав	краткосрочная аренда до 2019г.	аренда до 2035г.	собственность	собственность
Корректировка, %		-11%	-24%	-24%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 839	13 412	17 431
<b>Условия финансирования</b>				
Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 839	13 412	17 431
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 839	13 412	17 431
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Отличие цены предложения от цены сделки		Торг	Торг	Торг
Величина поправки, %		-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 413	12 205	15 863
<b>Местоположение</b>				
Административный округ	СВАО, р-н Бибирево	СЗАО, р-н Строгино	ЮАО, р-н Бирюлево Западное	ВАО, р-н Вешняки
Местоположение	г. Москва, ул. Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр.5,6,7 (около МКАД)	Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83	Москва, район Бирюлево Западное, МКАД, 31-й километр, внешняя сторона	г. Москва, Котельники, 13 км МКАД
Ценовая зона	на МКАД	около МКАД	на МКАД	на МКАД
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Удаленность от метро	м. Бибирево (7 мин. тран.)	м. Строгино (15 мин. тран.)	м. Анино (10 мин. тран.)	м. Котельники (15 мин. пеш.)
Величина поправки, %		0%	0%	-4%
<b>Физические характеристики</b>				
Площадь земельного участка, кв.м	14 400	11 800	68 000	16 000
Величина поправки, %		0%	4%	0%
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Наличие строений	здания общей площадью 1405,4 кв.м	свободен	свободен	свободен



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Величина поправки, %		-2%	0%	-1%
<b>Экономические характеристики</b>				
Категория земли	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Вид разрешенного использования	под МФК	стр-во МФЦ	под строительство МФЦ	под общественно-деловую застройку
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		14 125	12 693	15 069
<b>Общая валовая коррекция</b>		22%	37%	38%
<b>Весовой коэффициент</b>		0,39	0,31	0,30
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>13 969</b>		
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.</b>		<b>201 153 600</b>		

*Источник: расчеты Оценщика*

### Обоснование корректировок

#### 1. Передаваемые права

##### Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта рассматривается право краткосрочной аренды до 2019г. По аналогу №1 права долгосрочной аренды, а по аналогам №2 и №3 рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому корректировка требуется.

Размер поправки определялся по данным рынка (см. раздел 3.4 отчета), показатель таблицы 3.3 соотношения прав краткосрочной аренды земельных участков под офисно-торговую застройку к аналогичным участкам с правами собственности составляет 0,76 или -24%, по соотношения к правам долгосрочной аренды составляет 0,89 или -11% .

Корректировка для аналога №1 принята -11%, по аналогу №2 и аналогу №3 принята - 24%.

##### Наличие зарегистрированного договора ипотеки (обременение)

Объект оценки имеет обременение в виде зарегистрированного договора залога (ипотеки). Наличие зарегистрированной ипотеки в данном случае не оказывает какого-либо влияния на стоимость объекта оценки, поскольку при реализации объекта согласие залогодержателя будет получено. Таким образом, внесение корректировки не требуется.

#### 2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

#### 3. Условия рынка

##### Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции все аналогов типичен для земельного рынка. Внесение поправки не требуется.

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести

поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным, приведенным в таблице 3.5 в разделе 3.4 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Оценщиком принято значение поправки на торг в размере -9%.

#### 4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости земельных участков является его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и аналоги расположены на МКАД или рядом с ним, т.е. сопоставимы по местоположению. Корректировка не применялась.

##### Удаленность от метро

Объект оценки и аналоги №1 и №2 имеют транспортную удаленность от метро, аналог №3 в 15 мин. пешей доступности. Размер поправки по аналогу №3 принят по данным таблицы 3.7 раздела 3.4 и составляет 0,96 или -4%.

#### 5. Физические характеристики

##### Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади (см. в разделе 3.4. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Размер корректировки определялся по данным таблицы 3.10 раздела 3.4 отчета. Объект оценки и аналоги №1 и №3 имеют площадь в диапазоне 1 – 3 га, аналог №2 с площадью свыше 3 га. Размер поправки по аналогу №2 равен 1,04 или 4%.

#### 6. Наличие строений

Объект оценки имеет строения под снос. Для определения размера поправки рассчитаны затраты на снос объекту оценки на основании общей площади улучшений и стоимости работ по демонтажу.

**Таблица 6.3 Расчет рыночной стоимости демонтажных работ**

Наименование компании	Стоимость услуг по демонтажу, руб./м3	Источник
Компания «РАЗБЕРЕМ.КОМ»	700	<a href="http://razberem.com/price">http://razberem.com/price</a>
Автодор-М	550	<a href="http://avtodor-m.ru/snos-domov.html">http://avtodor-m.ru/snos-domov.html</a>
СК Беринг	870	<a href="http://gkbering.ru/snos-i-demontazh/">http://gkbering.ru/snos-i-demontazh/</a>
<i>Среднее значение услуг</i>	<i>707</i>	

**Таблица 6.4. Расчет поправки на снос улучшений**

	Площадь зданий под снос, м2	Объем зданий, м3	Стоимость работ по демонтажу, руб.	Рыночная стоимость с поправки до поправки на снос, руб.	Размер поправки, %
Объект оценки	1405,4	4216,2	2 979 448		
Аналог №1				170 079 000	2%
Аналог №2				863 116 800	0,3%
Аналог №3				243 649 905	1%

*Источник: расчет Оценщика*

Доля демонтажа в общей стоимости рыночной стоимости земельного участка очень мала.

Оценщик принял поправку по аналогу № 1 в размере -2%, а по аналогу №3 в размере -1%.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

##### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

**Таблица 6.5 Анализ расчетов**

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	13 963
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 431 903
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	1 197
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	8,6%

*Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (права аренды) по сравнительному подходу составляет на дату оценки **201 153 600 руб.**

## 7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Как указывалось выше, доходный подход реализуется методом предполагаемого использования в качестве открытой площадки под автостоянку.

В рамках метода предполагаемого использования могут применяться два метода, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 7.1. Обоснование выбора способа оценки в рамках метода предполагаемого использования

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

$V_m$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$t$  – текущий период;

$I_t$  – чистый операционный доход  $t$  - периода;

$Y_t$  – ставка дисконтирования периода  $t$ .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик установил, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках доходного подхода будет использован **метод прямой капитализации**.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где: NOI - чистый операционный доход;  
R<sub>o</sub> - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

## 7.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

де: A – рыночная ставка годовой арендной платы;  
S – площадь, сдаваемая в аренду.

Метод предполагаемого использования земельного участка в качестве открытой площадки под автостоянку будет приносить периодический доход от арендной платы земельного участка.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади. Общая площадь определялась по методу БТИ, помещения общего пользования включаются в арендопригодную площадь.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

### **Выбор объектов – аналогов**

В результате исследования рынка аренды открытых площадок были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектами оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

**Таблица 7.1 Объекты аналоги недвижимости.**

<b>Показатели</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Дата предложения	февраль 2017	февраль 2017	февраль 2017
Объект	Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка
Местоположение	г. Москва, Проектируемый пр-д№ 3723, д. 12, стр. 2	г. Москва, Очаковское ш., вл.44	г. Москва, Очаковское ш., вл.44
Метро*	м. Печатники (10 мин. тран.)	м. Юго-Западная (15 мин. тран.)	м. Юго-Западная (15 мин. тран.)
Площадь участка, кв.м	18 000	3 000	3 000
Цена аренды за земельный участок, руб./год	25 920 000	3 600 000	3 600 000
Цена аренды земельного участка, руб./кв. м/год	1 440	1 200	1 200
Источник информации	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/27211">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/27211</a>	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/8791">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/8791</a>	<a href="http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/8791">http://zдание.info/аренда/площадки_в_аренду/3623/object/8791</a>

\* ближайшая станция к объектам-аналогам станция метро и удаленность от нее были дополнительно уточнены оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.
3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применяются корректировки.

**Таблица 7.2. Сопоставление аналогов по аренде открытых площадок**

<b>Элементы сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>
Цена аренды (предложения), руб.		1 440	1 200	1 200

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв.м		18 000	10 000	3 000
<b>Передаваемые права</b>				
Вид обременений	Ипотека	обременения не зарегистрированы		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 440	1 200	1 200
<b>Условия финансирования</b>				
Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 440	1 200	1 200
<b>Условия продажи</b>				
Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 440	1 200	1 200
<b>Условия рынка</b>				
Время продажи	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Отличие цены предложения от цены сделки		Торг	Торг	Торг
Величина поправки, %		-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 310	1 092	1 092
<b>Местоположение</b>				
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр.5,6,7 (около МКАД)	г. Москва, Проектируемый пр-д № 3723, д. 12, стр. 2	г. Москва, ул. Михалковская, д.34с1	г. Москва, Очаковское ш., вл.44
Величина поправки, %		0%	0%	0%
<i>Удаленность от метро</i>	м. Бибирево (7 мин. тран.)	м. Печатники (10 мин. тран.)	м. Водный стадион (5 мин. тран.)	м. Юго-Западная (15 мин. тран.)
Величина поправки, %		0%	0%	0%
<b>Физические характеристики</b>				
<i>Площадь земельного участка, кв.м</i>	14 400	18 000	10 000	3 000
Величина поправки, %		0%	0%	0%
<b>Экономические характеристики</b>				
Категория земли	0,00	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Величина поправки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 310	1 092	1 092
<b>Общая валовая коррекция</b>		9%	9%	9%
<b>Весовой коэффициент</b>		0,334	0,333	0,333
<b>Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/год</b>		<b>1 166</b>		

Источник: расчеты Оценщика

**Примечание:** обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Поправка на площадь не применялась, поскольку по данным участников рынка недвижимости информация отсутствует зависимость арендной ставки от площади открытых площадок.

*Весовые коэффициенты* при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Анализ полученных результатов приведен в таблице.

**Таблица 7.3 Анализ расчетов**

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	1 165
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	15 900
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	126
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	10,8%

*Источник: расчеты Оценщика*

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, арендная ставка на основании рыночных данных для открытых площадок составляет 1166 руб./кв. м/год.

#### **Определение действительного валового дохода**

**Действительный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Как правило, арендаторы и арендодатели заключают краткосрочные договора аренды (на 11 мес.), поскольку долгосрочный договор аренды заключенный на срок не менее года, обязательно должен быть зарегистрирован компетентными государственными органами в соответствии с требованиями, изложенными в ч. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в любом случае подготовка документации и сам процесс регистрации весьма трудоемки и требуют определенных временных и денежных затрат.

- учитывая особенности открытых площадок под автостоянки и их востребованность у арендаторов, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается на минимальном уровне 0,1 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{мин} + n_{см.ар.}} \times 100\% ; \text{ где:}$$



V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;  
псм.ар. – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;  
птп. – типичный срок договора аренды, мес.  
Коэффициент недозагрузки составляет **1,0%**.

В расчетах оценщик исходил из того, что указанный коэффициент недозагрузки характерен для стабильно функционирующих объектов недвижимости.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на уровне 0%, поскольку на сегодняшний день оплата производится, как правило, на 1 платежный период вперед, что практически исключает потери из-за неуплаты недобросовестными арендаторами.

#### **Определение чистого операционного дохода для объекта оценки**

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) делятся на три группы:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные, или эксплуатационные;
- 3) расходы на замещение, или резервы.

**1) Условно-постоянные расходы** – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- платежи по страхованию объекта.

**2) Условно-переменные расходы** – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

В арендной ставке, рассчитанной выше, операционные расходы включены. По оцениваемой площадке оплачивается арендная плата в размере 1,5% от кадастровой стоимости.

Расходы на управление приняты согласно данных Справочника рыночных корректировок (СРК, 2016 ) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (или ПВД).

В расчетах принято значение равное 1%. Другие операционные расходы для оцениваемого объекта не характерны и не учитывались.

**Таблица 7.4. Операционные расходы по объекту оценки**

Показатели	Сумма, руб.
Арендная плата за землю (1,5% от КС=509 927 616)	7 648 914
Расходы на управление (1% от ПВД)	167 904
<b>ИТОГО</b>	<b>7 816 818</b>

*Источник: расчет Оценщика*

**Ставка капитализации** для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения;

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном

методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

При расчёте ставки капитализации для объекта оценки использован метод кумулятивного построения. Как отмечалось выше, данная ставка состоит из двух величин, а именно:

$$R = r_{отд} + r_{возвр},$$

где

$R$  – ставка капитализации;

$r_{отд}$  – норма отдачи на капитал;

$r_{возвр}$  – норма возврата капитала.

Норма отдачи на капитал, в свою очередь, определяется путем сложения величины ставки безрисковой доходности и различных премий за риск инвестирования в конкретный вид недвижимости. Формула расчёта следующая:

$$r_{отд} = r_f + p_1 + p_2 + p_3 + \dots + p_n,$$

где

$r_{отд}$  – норма отдачи на капитал;

$r_f$  – безрисковая норма доходности;

$p_1 + p_2 + p_3 + \dots + p_n$  – сумма премий за риск инвестирования в актив.

**Безрисковая ставка** компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

На дату оценки в качестве безрисковой ставки принята эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа ОФЗ-26214-ПД с эффективной доходностью на дату оценки 6,498%. Источник информации: <http://www.rusbonds.ru/>

Таким образом, безрисковая ставка составит **6,5%**.

**Премия за ликвидность** показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности (в месяцах для данного объекта, по формуле):

Определяется из соотношения безрисковой ставки и времени экспонирования объекта.

$$r_l = \frac{Exp * r_f}{12}$$

Период экспозиции объекта оценки торговой недвижимости, по данным опроса агентств недвижимости ((АН «Мизель – Недвижимость», тел. 8(495) 777-33-77, АН «МГСН – НЕДВИЖИМОСТЬ», тел. +8(495) 956-66-36) при продаже в среднем составляет 7 (семь) месяцев.

$$r_l = \frac{6,5\% * 7}{12} = 3,79\%$$

Процентная премия за риск недозагрузки не суммируется, поскольку недозагрузка уже учтена при расчете чистого операционного дохода по объекту.

**Премия на риск инвестирования.** Данная составляющая ставки дисконтирования учитывает возможность случайной потери потребительских свойств объектом оценки. Для объекта оценки данный риск не типичен.

**Норма возврата капитала** - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Для свободных земельных участков норма возврата капитала равна 0.

Для определения реальной величины коэффициента капитализации значение нормы отдачи на капитал  $r_{отд}$  следует скорректировать на долгосрочный прогноз темпа инфляции. Прогнозные долгосрочные

темпы равны 3,6% на основании прогноза Минэкономразвития<sup>5</sup> на долгосрочную перспективу до 2030 года.

**Таблица 7.5. Расчет ставки капитализации**

Показатели	Значение
Безрисковая ставка, %	6,50%
Премия на ликвидность, %	3,79%
Премия на инвестиции, %	0,00%
Ставка дисконтирования, %	<b>10,29%</b>
Норма возврата инвестиций %	0,00%
<b>Ставка капитализации номинальная, %</b>	<b>10,29%</b>
Темп инфляции долгосрочный, %	3,60%
<b>Коэффициент капитализации реальный, %</b>	<b>6,69%</b>

*Источник: расчет Оценщика*

Таким образом, ставка капитализации для оцениваемого земельного участка составляет **6,69%**.

### Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации представлен в таблице.

**Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Параметры	Значение
Общая площадь, кв. м	14 400
Арендная ставка (без НДС), руб./кв.м/год	1 166
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>16 790 400</b>
Коэффициент недоиспользования, %	1,0%
Потери от недоиспользования, руб.	167 904
Действительный валовой доход, руб.	16 622 496
Операционные расходы, руб.	7 816 818
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>8 805 678</b>
Коэффициент капитализации, %	6,69%
<b>Рыночная стоимость по доходному подходу (без учета НДС), руб.</b>	<b>131 591 698</b>

*Источник: расчет Оценщика*

Рыночная стоимость земельного участка (права аренды) по доходному подходу составляет **131 591 698 руб.**

<sup>5</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/>

## 8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Для оценки рыночной стоимости капитальных вложений в проектную документацию на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г. Москва, ул.Корнейчука, вл. 83/33 оценщик использовал затратный подход.

На практике строительства объектов недвижимости кап.вложения в проектную документацию являются частью инвестиционной деятельности и являются первым этапом перед строительно-монтажными работами. Стоимость проектных работ включается в итоговую первоначальную стоимость объекта недвижимости. Поскольку оцениваемая проектная документация относится к построенному на дату оценки объекту, то эти кап.вложения следует рассматривать первоначальные вложения в незавершенное строительство.

### Методика определения рыночной стоимости по затратному подходу

Рыночная стоимость определяется затратами на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа объектов оценки и рассчитывалась по следующей формуле:

$$PC = BC3 - Ин$$

где

PC – рыночная стоимость;

BC3 – восстановительная стоимость замещения (затраты на замещение);

Ин – накопленный износ.

Существует несколько методов определения восстановительной стоимости. К ним относятся:

- Базисно-индексный метод (метод сравнительной единицы);
- Ресурсный метод;
- Метод индексации затрат.

Оценщик использовал метод индексации затрат расчета восстановительной стоимости. Каждая проектная документация является индивидуальным объектом и не носит массового характера, аналогов таких проектов не существует.

Для расчета стоимости замещения методом индексации затрат применяется формула:

$$BC3 = ПБС \times К \text{ инд.}$$

где

ПБС – первоначальная балансовая стоимость;

К инд. – индекс роста цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с даты ввода объекта к дате оценки.

Индекс роста цен принят по данным Росстата (источник:www.gks.ru).

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по Российской Федерации в 2009-2016гг.								
на конец периода, в %								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>К предыдущему месяцу</b>								
Январь	99,4	100,2	101,3	100,4	100,6	100,0	102,8	102,0
Февраль	100,6	101,6	102,0	101,9	101,5	101,1	102,1	100,5
Март	98,7	98,8	98,5	98,5	98,8	99,1	97,5	97,3
Апрель	99,6	100,5	100,1	100,4	99,8	99,6	100,9	100,3
Май	100,1	101,8	101,5	101,0	100,7	101,5	100,6	101,5
Июнь	99,9	100,7	100,1	100,7	100,8	100,3	100,3	100,7
Июль	100,0	100,5	100,9	101,0	100,1	100,8	100,4	99,9
Август	101,1	101,8	101,8	101,1	101,0	101,4	102,7	100,6
Сентябрь	100,5	101,2	100,6	100,8	101,3	100,0	100,9	100,9
Октябрь	100,0	100,7	101,0	100,7	100,3	100,3	99,7	99,8
Ноябрь	100,3	100,9	100,3	99,8	99,0	100,8	100,6	99,7
Декабрь	100,0	100,1	99,8	100,4	100,9	102,1	101,4	99,9
<b>Декабрь в % к декабрю предыдущего года</b>	100,1	109,1	108,0	106,9	104,9	107,2	110,3	103,2

Для расчета индекса роста цен с даты принятия на учет к дате оценки рассчитаны цепные индексы за периоды принятия проектной документации на учет.

**Таблица 8.1 Расчет индекса роста цен к дате оценки**

Период	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Индекс роста цен к дате оценки
авг.09								1,011	1,016	1,016	1,019	1,019	1,09	1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,642
сентябрь.09									1,005	1,005	1,008	1,008	1,09	1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,624
октябрь.09										1,000	1,003	1,003	1,09	1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,616
ноябрь.09											1,003	1,003	1,09	1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,616
декабрь.09												1	1,09	1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,611
<b>2010</b>																				
январь	1,002	1,018	1,006	1,011	1,029	1,036	1,041	1,060	1,073	1,080	1,090	1,091		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,613
февраль		1,016	1,004	1,009	1,027	1,034	1,039	1,058	1,071	1,078	1,088	1,089		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,609
март			0,988	0,993	1,011	1,018	1,023	1,041	1,054	1,061	1,071	1,072		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,584
апрель				1,005	1,023	1,030	1,035	1,054	1,067	1,074	1,084	1,085		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,603
май					1,018	1,025	1,030	1,049	1,061	1,069	1,078	1,080		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,595
июнь						1,007	1,012	1,030	1,043	1,050	1,059	1,060		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,567
июль							1,005	1,023	1,035	1,043	1,052	1,053		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,556
август								1,018	1,030	1,037	1,047	1,048		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,548
сентябрь									1,012	1,019	1,028	1,029		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,521
октябрь										1,007	1,016	1,017		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,503
ноябрь											1,009	1,010		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,493
декабрь												1,001		1,08	1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,479
<b>2011</b>																				
январь	1,013	1,033	1,018	1,019	1,034	1,035	1,044	1,063	1,070	1,080	1,084	1,081			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,480
февраль		1,020	1,005	1,006	1,021	1,022	1,031	1,050	1,056	1,066	1,070	1,067			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,461
март			0,985	0,986	1,001	1,002	1,011	1,029	1,035	1,046	1,049	1,047			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,432
апрель				1,001	1,016	1,017	1,026	1,045	1,051	1,061	1,065	1,062			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,454
май					1,015	1,016	1,025	1,044	1,050	1,060	1,064	1,061			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,452
июнь						1,001	1,010	1,028	1,034	1,045	1,048	1,046			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,431

Период	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Индекс роста цен к дате оценки	
июль							1,009	1,027	1,033	1,044	1,047	1,045			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,430	
август								1,018	1,024	1,034	1,037	1,035			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,417	
сентябрь									1,006	1,016	1,019	1,017			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,392	
октябрь										1,010	1,013	1,011			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,383	
ноябрь											1,003	1,001			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,370	
декабрь												0,998			1,069	1,049	1,072	1,103	1,032	1,366	
<b>2012</b>																					
январь	1,004	1,023	1,008	1,012	1,022	1,030	1,040	1,051	1,060	1,067	1,065	1,069				1,049	1,072	1,103	1,032	1,369	
февраль		1,019	1,004	1,008	1,011	1,018	1,028	1,039	1,047	1,055	1,053	1,057				1,049	1,072	1,103	1,032	1,353	
март			0,985	0,989	1,003	1,010	1,020	1,031	1,039	1,047	1,045	1,049				1,049	1,072	1,103	1,032	1,342	
апрель				1,004	1,014	1,021	1,031	1,043	1,051	1,058	1,056	1,061				1,049	1,072	1,103	1,032	1,357	
май					1,010	1,017	1,027	1,039	1,047	1,054	1,052	1,056				1,049	1,072	1,103	1,032	1,352	
июнь						1,007	1,017	1,028	1,036	1,044	1,042	1,046				1,049	1,072	1,103	1,032	1,339	
июль							1,010	1,021	1,029	1,036	1,034	1,039				1,049	1,072	1,103	1,032	1,329	
август								1,011	1,019	1,026	1,024	1,028				1,049	1,072	1,103	1,032	1,316	
сентябрь									1,008	1,015	1,013	1,017				1,049	1,072	1,103	1,032	1,302	
октябрь										1,007	1,005	1,009				1,049	1,072	1,103	1,032	1,292	
ноябрь												0,998	1,002			1,049	1,072	1,103	1,032	1,283	
декабрь												1,004				1,049	1,072	1,103	1,032	1,285	

Источник: расчет Оценщика

**Определение восстановительной стоимости замещения**

Расчет восстановительной стоимости замещения кап. вложений в проектную документацию приведен в таблице ниже.

**Таблица 8.2. Расчет восстановительной стоимости кап. вложений в проектную документацию**

№ пп	Проектная документация.	Дата принятия на учет	Затраты всего, руб.	Индекс роста цен к д.о.	Стоимость замещение, руб.
1	Гос. экспертиза проекта	01.02.2010	681 456,00	1,584	1 079 479
2	Дендрологическое обследование участка	30.10.2009	22 672,88	1,616	36 632
3	Инженерно геологич. изыскания	31.03.2010	2 216 384,00	1,603	3 553 566
4	инженерно-геологические изыскания	01.11.2011	172 679,00	1,366	235 816
5	Кадастровые работы	03.03.2010	75 685,40	1,584	119 891
6	Комплект смет и сметных расчетов	31.12.2011	241 555,31	1,369	330 632
7	Констр. решения по каркасу выше "0"	24.01.2011	1 398 305,08	1,461	2 042 516
8	Конструктивные решения по каркасу выше "0"	22.11.2010	1 398 305,08	1,479	2 068 535
9	Консультации по работам по наружн.сетям	20.07.2011	93 220,34	1,417	132 073
10	Корректировка пр-та остекления	27.10.2011	422 222,88	1,370	578 331
11	Корректировка ИРД при подкл. к системе цент.элснаб	21.02.2011	847 457,63	1,432	1 213 616
12	Корректировка схемы трансп. обл.	30.09.2010	371 510,00	1,503	558 409
13	НТЗ по проекту нулевого цикла	23.08.2010	100 000,00	1,521	152 112
14	Предпроектные работы	27.12.2011	802 250,00	1,369	1 098 091
15	Проведение экспертизы проектной док-ции	01.08.2011	532 862,00	1,417	754 947
16	Прогноз изменения гидрогеодинамических условий	01.12.2011	500 002,97	1,366	682 820
17	Проект "Слаботочные системы"	31.05.2011	27 966,10	1,431	40 018
18	Проект ограждения котлована	30.09.2009	847 457,63	1,616	1 369 217
19	Проект организации дор. движения	30.09.2009	1 440 677,97	1,616	2 327 669
20	Проект Остекление"	30.05.2011	974 576,27	1,431	1 394 578
21	Проектирование наужн. сетей канализации	05.11.2009	3 684 000,00	1,616	5 952 152
22	Проектирование ОЗДС	26.12.2011	580 900,00	1,369	795 115
23	Проектная док-ция (утверждаемая часть)	26.06.2012	1 906 779,66	1,329	2 534 853
24	Проектно-из. работы по внешней радиофикации	30.06.2010	42 449,85	1,556	66 062
25	Проектно-сметная док-ция системы компл. безопас.	28.07.2010	975 423,73	1,548	1 510 439
26	Рабочая документация	09.12.2011	10 340 000,00	1,369	14 153 025
27	Рабочие чертежи "стены в грунте"	26.07.2010	1 152 542,37	1,548	1 784 707
28	Разр. тех.док. на времен.эл.снабжение	30.03.2011	10 520 338,98	1,454	15 295 261
29	Разработка 1 эт. предпроектной док-ции	10.02.2011	371 793,06	1,432	532 433

№ пп	Проектная документация.	Дата принятия на учет	Затраты всего, руб.	Индекс роста цен к д.о.	Стоимость замещение, руб.
30	Разработка 2 эт. предпроектной док-ции	10.02.2011	177 379,36	1,432	254 019
31	Разработка дендроплана	30.09.2009	771 186,44	1,616	1 245 988
32	Разработка концепций арх. освещения	17.02.2010	177 966,10	1,584	281 912
33	Разработка проекта благоустройства	28.05.2010	567 796,61	1,595	905 829
34	Разработка проекта ограждения котлована	30.10.2009	1 059 322,03	1,616	1 711 522
35	Разработка проекта орг. дор.движения (ПОДД)	15.08.2011	461 864,41	1,392	642 789
36	Разработка проекта очистных сооружений	31.03.2010	703 414,50	1,603	1 127 796
37	Разработка проектн. док-ции по прокладке нар.сетей	07.12.2011	5 244 338,99	1,369	7 178 265
38	Разработка проектн. док. по дождевой канализации	31.03.2010	503 267,21	1,603	806 897
39	Разработка проектн. док. по прокл. водопр. и тепло	31.03.2010	1 398 952,54	1,603	2 242 964
40	Разработка проектного решения водоснабжения	27.04.2011	2 745 762,71	1,452	3 988 009
41	Разработка противопожарных мероприятий	23.12.2011	3 606 661,02	1,369	4 936 670
42	Разработка разд. Технологические решения	30.01.2012	601 694,92	1,353	814 005
43	Разработка раздела "Озеленение"	30.10.2009	1 542 372,88	1,616	2 491 975
44	Разработка раздела энергоэффективности	29.07.2011	91 525,42	1,417	129 671
45	разработка тех. регламента	20.11.2009	284 124,24	1,611	457 680
46	Расчет каркаса здания	30.06.2011	2 211 101,69	1,430	3 160 834
47	Тех. заключение на проектн. док-цию	27.10.2010	19 068,00	1,493	28 461
48	Тех. заключение на рабочую док-цию	24.06.2010	53 985,00	1,556	84 014
49	Тех. инвентаризация объекта	06.07.2010	20 818,72	1,556	32 399
50	Тех. учет и тех. инвентаризация	16.03.2010	9 834,44	1,603	15 768
51	Тех.экспертиза по ТУ на проект. системы противопож	30.06.2011	1 128 813,56	1,430	1 613 672
52	Том "Охрана окруж. среды"	20.05.2011	277 627,12	1,431	397 273
	Итого		66 400 352,10		96 941 406

*Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика*

### **Определение накопленного износа**

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию.

Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды устаревания (износа): физический, функциональный и внешний (экономический).



Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ –  $I_{сов.}$ , рассчитываемый по формуле:

$$I_{сов.} = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{функ.}) \times (1 - I_{вн.})$$

где

$I_{сов.}$  – общий накопленный износ;

$I_{физ.}$  – физический износ;

$I_{функц.}$  – функциональное устаревание;

$I_{вн.}$  – внешнее устаревание.

#### *Физический износ*

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Для оцениваемого объекта не выявлено физического износа, физический износ равен 0%.

#### *Функциональное устаревание*

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Оцениваемый объект не имеет функционального устаревания. На основании вышеизложенного, функциональный износ оценщиками был определен на уровне 0%.

#### *Внешнее устаревание*

Внешний (экономический) износ имущества проявляется в потере стоимости или уменьшении полезности объектов оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объектов и его инфраструктуры).

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Многие Оценщики сходятся на том, что экономическое устаревание имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макроэкономические факторы - это основная деятельность (снижение, рост); международная торговля, тарифные барьеры; изменения в налогообложении; зависимость от иностранных рынков; колебания курсов валют; система внешнего контроля; изменения государственной политики; влияние процентных ставок на стабильность компании; экономические факторы, влияющие на ликвидность потребителя; изменения индексов ценных бумаг или развитие рынка собственности.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе. Среди них выделяют следующие факторы:

- общая экономическая ситуация в регионе;
- темпы развития региона;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- инвестиционный поток.

Микроэкономическими факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через выручку и чистую прибыль конкретного предприятия.

В затратном же подходе это должно учитываться через экономическое устаревание.

Опираясь на данные Заказчика о том, что предприятие является банкротом, а так же, учитывая тот фактор, что активы предприятия должны быть проданы, можно учесть фактор влияния внешнего устаревания, связанный с реализацией активов обанкротившегося предприятия.

Размер износа принят по рыночным данным скидки (приравнивается к потере стоимости под действием внешних факторов) при реализации saniруемых предприятий. Имущество банкротов реализуется с большими скидками. Среднее значение 20 - 80%<sup>6</sup>.

Другим фактором внешнего износа применительно к оцениваемой проектной документации на строительство МФК является наличие построенного в 2010 году объекта-конкурента МФК «Час Пик» площадью 16 000 кв.м торговых площадей, ресторанов и кинотеатром.

Кроме того, строительство автосалона (предусмотрено по проекту) по продаже автомобилей не актуально, что объясняется резким падением объема продаж автомобилей в условиях кризиса. В г. Москве существует много автосалонов-конкурентов и появление нового не востребовано на рынке.

Учитывая вышеизложенное по неактуальности и не востребованности проектной документации, внешнее устаревание принято равным 99,9%.

#### **Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта**

Расчет рыночной стоимости проектной документации с учетом накопленного износа приведено в таблице.

**Таблица 8.3. Расчет рыночной стоимости проектной документации по затратному подходу**

Наименование	Стоимость замещения, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Проектная документация	96 941 406	0%	0%	99,9%	99,9%	96 844 465	<b>96 941</b>

*Источник: расчет Оценщика*

Таким образом, рыночная стоимость проектной документации на строительство МФК на дату оценки составляет **96 941руб.**

<sup>6</sup> Источник: <https://www.fabrikant.ru/>, [www.etp-bankrotstvo.ru](http://www.etp-bankrotstvo.ru)

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и сравнительный подходы для определения рыночной стоимости земельного участка (права аренды).

Оценка рыночной стоимости проектной документации осуществлялась одним затратным подходом, поэтому согласование не требуется.

Результаты оценки земельного участка, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

**Таблица 9.1. Результаты рыночной стоимости по различным подходам земельного участка**

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	201 153 600
Доходный подход	131 591 698

*Источник: расчеты Оценщика*

### 9.1. Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) указано:

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке<sup>7</sup>.

#### Характеристика развитости рынка:

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

#### Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.5.

<sup>7</sup> Источник: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

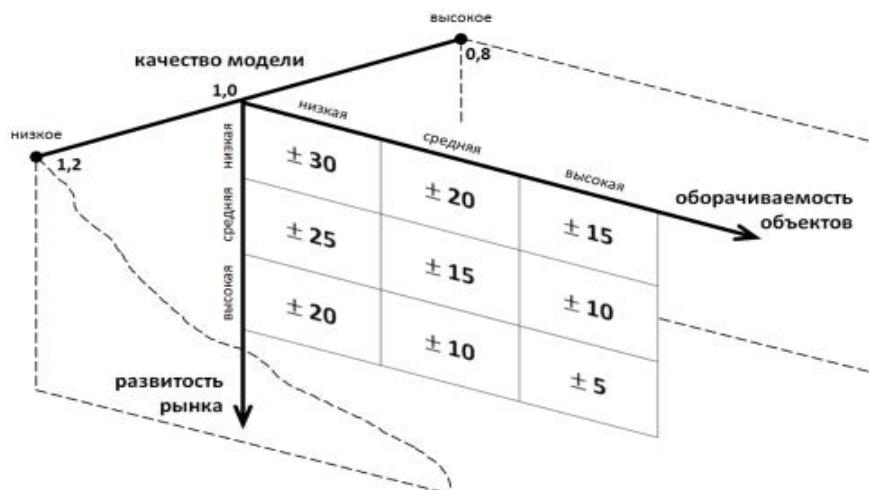


Рис.5. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,7 до 1,3 или (от -30% до+30%), учитывая низкую ликвидность объекта оценки.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 9.2. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели	Не применялся
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое	
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе капитализации	
<i>Качество модели</i>	1,0	1,3	

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

**на первом этапе** определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 6);

**на втором этапе** определяются показатели качества моделей;

**на третьем этапе** определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где  $d_{\%}$  - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$  - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

$k_3$  - показатель качества модели, ед.;

**на четвертом этапе** определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

где  $C_{\min(\max)}$  - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

$C$  - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$  - интервал стоимости, %;

**на пятом этапе** проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис. 6 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил  $\pm 30\%$  от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

**Таблица 9.3. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов**

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Торговая недвижимость	201 153 600	131 591 698	не применялся
Показатель качества модели	1	1,30	
Диапазон стоимости, %	30,0%	30,0%	
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	140 807 520	119 748 445	
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	261 499 680	222 389 969	
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия мало <b>существенны</b> . Полученное значение стоимости по сравнительному подходу находится в диапазоне стоимостей доходного подхода. Однако стоимость по доходному подходу меньше диапазона стоимостей сравнительного подхода, что объясняется малой развитостью рынка аренды земельных участков в сопоставлении с рынком продаж.		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

## 9.2. Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

**Таблица 9.4. Расчет весовых коэффициентов**

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	70	-	30
II	0,2	70	-	30
III	0,1	50	-	50
IV	0,3	70	-	30
<b>Итого</b>		<b>68</b>	<b>-</b>	<b>32</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Для дальнейших расчетов приняты веса:

- сравнительный подход – 0,7
- доходный подход – 0,3

### 9.3 Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times кз) + (ДС \times кд) + (СС \times кс),$$

где

ЗС- стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС - стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

кз, кд , кс – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

**Таблица 9.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости**

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес похода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (НДС не облагается), руб.
Затратный подход	не применялся	-	-	<b>180 285 029</b>
Сравнительный подход	201 153 600	0,7	140 807 520	
Доходный подход	131 591 698	0,3	39 477 509	

*Источник: расчеты Оценщика*

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании проведенного расчета рыночной стоимости объекта оценки - земельного участка с расположенными объектами капитального строительства получена величина 180 285 029 руб. за единый объект недвижимости. В разделе 4 отчета указывалось, что оценка осуществляется исходя из НЭИ участка как свободного. Оценка рыночной стоимости имеющихся 4 отдельностоящих зданий не проводится, их стоимость учитывается в рыночной стоимости земельного участка.

Однако здания состоят на учете предприятия как отдельные единицы основных средств и при реализации в рамках конкурсного производства требуется указать их стоимость. Для выделения стоимости зданий из единого объекта недвижимости оценщик использовал соотношение долей земельного участка и каждого здания в едином объекте недвижимости, размер долей определялся исходя из соотношения кадастровых стоимостей объектов.

Анализ кадастровой стоимости зданий показал, что данная стоимость не полностью учитывает накопленный износ объектов. Так кадастровая стоимость отдельного здания №1 площадью 798 кв. м. составляет 94 728 577,02 руб. или 118 708 руб./кв. м, что отражает рыночную стоимость производственного здания в удовлетворительном физическом состоянии (износ на уровне 60%) со средним сроком эксплуатации. Однако данное здание имеет продолжительный срок эксплуатации 121 год, поскольку построено в 1896г., находится в аварийном состоянии и ремонт не целесообразен. Для такого здания физический износ составляет 81% по шкале технического износа. Таким образом, следует дополнительно начислить физический износ по всем отдельно стоящим зданиям исходя из их технического состояния..

**Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится 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	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81...100

*Источник информации: «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404*

По оцениваемому объекту недвижимости загрузка находится на уровне 65% (площадка не полностью загружена, а здания не эксплуатируются длительное время), предприятие работает не эффективно и находится в стадии банкротства. Внешнее устаревание следует принять равным 35% с исходя из уровня загрузки объекта.

В кадастровую стоимость зданий необходимо внесение поправки на дополнительный накопленный износ, который имеется на дату оценки объектов с учетом технического состояния и внешнего износа.

Размер поправки на дополнительный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{вн.}})$$

где

$I_{\text{сов.}}$  – общий накопленный износ;

$I_{\text{физ.}}$  – физический износ;

$I_{\text{функц.}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{вн.}}$  – внешнее устаревание.

По отдельностоящим зданиям №1, №2 и №4 поправка на износ составляет:  $1 - (1 - 20\%) \times (1 - 0\%) \times (1 - 35\%) = 48\%$ . По отдельностоящему зданию №3 поправка на износ составляет:  $1 - (1 - 0\%) \times (1 - 0\%) \times (1 - 35\%) = 35\%$ .

**Таблица 10.1. Расчет размеров долей каждого объекта в едином объекте недвижимости**

Объект	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Поправка на износ зданий, %	Стоимость с учетом поправки на износ, руб.	Доли в общей стоимости
Земельный участок	г. Москва, ул. Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр. 5, 6, 7 (рядом МКАД)	77:02:0002004:65	509 927 616,00		509 927 616,00	0,914
Отдельностоящее здание №1	Москва, ул. Корнейчука, д.27	77:02:0002004:1007	94 728 577,02	48%	49 258 860,05	0,083
Отдельностоящее здание №3	Москва, ул. Корнейчука, д.27 стр.6	77:02:0002004:1008	46 828 944,30	35%	30 438 813,80	0,051
Отдельностоящее здание №4	Москва, ул. Корнейчука, д.27 стр.7	77:02:0002004:1009	6 592 834,77	48%	3 428 274,08	0,006
Отдельностоящее здание №2	Москва, ул. Корнейчука, д.27 стр.5	77:02:0002004:1010	2 522 270,73	48%	1 311 580,78	0,002
<b>Итого</b>			<b>660 600 242,82</b>		<b>594 365 144,71</b>	<b>1,000</b>

*Источник: расчет Оценщика*

**Таблица 10.2. Расчет рыночной стоимости объектов в составе объекта недвижимости**

Объект	Адрес	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости округленно, руб.	Доли в общей стоимости	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок	г. Москва, ул. Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр. 5, 6, 7 (рядом МКАД)	<b>180 285 000</b>	0,858	154 673 101
Отдельностоящее здание №1	Москва, ул. Корнейчука, д.27		0,083	14 941 377
Отдельностоящее здание №3	Москва, ул. Корнейчука, д.27 стр.6		0,051	9 232 812
Отдельностоящее здание №4	Москва, ул. Корнейчука, д.27 стр.7		0,006	1 039 877
Отдельностоящее здание №2	Москва, ул. Корнейчука, д.27 стр.5		0,002	397 833
<b>Итого</b>			<b>1,000</b>	<b>180 285 000</b>

*Источник: расчет Оценщика*

Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого имущества при ведено в таблице.

**Таблица 10.3. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование объекта	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость (НДС не облагается) округленно, руб.
Земельный участок площадью 14400 кв. м. (права аренды) с объектами капитального строительства	180 285 029	<b>180 285 000</b>



Наименование объекта	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость (НДС не облагается) округленно, руб.
<i>в том числе:</i>		
<i>Земельный участок</i>		154 673 101
<i>Отдельностоящее здание №1</i>		14 941 377
<i>Отдельностоящее здание №3</i>		9 232 812
<i>Отдельностоящее здание №4</i>		1 039 877
<i>Отдельностоящее здание №2</i>		397 833
Проектная документация на строительство МФК	96 941	<b>97 000</b>
<b>Итого</b>	<b>180 381 971</b>	<b>180 382 000</b>

*Источник: расчет Оценщика*

#### **Вывод**

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - Имущество ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево:

- Права аренды земельного участка площадью 14400 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0002004:65, с расположенными на нём объектами капитального строительства, имеющими адресный ориентир: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 и вл. 27 стр. 5, 6, 7;

-Проектная документация на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33, округленно составляет (НДС не облагается):

**180 382 000**

**(Сто восемьдесят миллионов триста восемьдесят две тысячи) рублей**

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **Перечень документов, представленных Заказчиком:**

- 1 Договор о предоставлении участка №М-02-034905 от 30.08.2010г.;
- 2 Дополнительное соглашение от 11.06.2013г. к договору аренды земельного участка от 30.08.2010г. №М-02-034905;
- 3 Выписка из ЕГРП ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево №77/100/007/2016-2878 от 05.02.2016г.;
- 4 Свидетельства о собственности на объекты недвижимости расположенные по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27 ;и вл. 27 стр.5,6,7 (4 копии)
- 5 Акт государственной историко-культурной экспертизы;
- 6 Свидетельство об утверждении и архитектурно-градостроительного решения, рег. номер 126-4-10/с от 02.08.2011;
- 7 Заключение №85-НЦ/09МГЭ от 01.02.2010г. по конструктивным решениям подземной части здания и результатам инженерных изысканий;
- 8 Положительное экспертное заключение №09-12-12 по результатам инженерно-геологических изысканий и конструктивным решениям нулевого цикла строительства многофункционального торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл.83/33;
- 9 Научно-техническое заключение по проектной документации на стадии «Проект» нулевого цикла многофункционального комплекса «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл.83/33;
- 10 Распоряжение правительства Москвы от 06.09.2005г. №2178 «О предоставлении ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево земельного участка по адресу: ул. Корнейчука, вл.83/33;
- 11 Распоряжение правительства Москвы от 08.05.2013г. № 2511-02ДГИ;
- 12 Градостроительный план земельного участка №RU77-110000-006994 от 23.10.12г.;
- 13 Положительное заключение государственной экспертизы Рег. №77-1-4-0091-12 от 22.02.2012г.;
- 14 Протокол заседания ГЗК г. Москвы №32 от 06.09.2012г.
- 15 Акт инвентаризации строений по адресу: ул. Корнейчука, д.27 от 03.10.2005г.;
- 16 Выписки по объектам недвижимости по online данным Росреестра

### **Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке**

1. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).
8. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
9. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
12. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред.Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007г.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Маслова Светлана Ивановна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 7500 № 829826, выдан 30.03.2001г.  
УВД г. Озерска Челябинской обл.  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 30 » января 2008г., регистрационный № 003374

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 01 » февраля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023225 \*





**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

**№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003374 от «31» июля 2015 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003374 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Маслова Светлана Ивановна</b><br>Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. <b>ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей.</b><br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.                                   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | <b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»</b>   |

Маслова Светлана Ивановна

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г.  
и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)




## Приложение 2. Рыночная информация

### Продажи


#### Аналог №1

zdanie.info - продажа участка под строительство ТЦ, проспект маршала Жукова (лот 25621)




🔍


+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ
ОПЛАТА




Аренда площадей в ОРЦ «Радумля»  
Блоки площадью от 228 кв.м




Аренда ОСЗ в центре Москвы  
Площадь – 930 кв.м. Парковка 6









Аренда офисов от 100 кв.м  
МФК Poklonka Place,



Продажа ТРЦ Лайнер в Югорске,  
ХМАО



🖼️ смотреть
◀ 1 из 9 ▶
🔍 увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² <span>₽</span> <span>\$</span> <span>€</span>	ЦЕНА ВСЕГО <span>₽</span> <span>\$</span> <span>€</span>
<b>11 800 м²</b>	<b>₽ 17 820</b>	<b>₽ 210 000 000</b>


Продается участок с ГПЗУ под строительство ТЦ. Адрес: проспект Маршала Жукова, дом 83.  
 Общая площадь застройки - 11 200 кв. м, наземная - 6 400 кв. м, подземная - 4 800 кв. м.  
 Рядом жилой массив.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — под общественно-деловую застройку

- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, водопровод
- ✓ Земельный участок 1,18 га в аренде

Объект на карте
Панорама
📍 Показать объекты рядом 🚗

Как добраться?


Аналог №2

www.cian.ru Продам участок город Москва, метро Аннино, МКАД, 31-й километр, внешняя сторона - база ЦИАН, объявление №153244557

коммерческая земля

Москва, район Бирюлево Западное, МКАД, 31-й километр, внешняя сторона [Показать на карте](#)

М. Аннино, 10 мин. на машине

**1 200 000 000 руб.**  
176 470 589 руб. за га

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь:	6,8 га
Категория земли:	земли поселений (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	торговые центры (изменение возможно)
Электричество:	на участке
Водоснабжение:	на участке
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

**ЗВОНИТЕ! Коллегам Бонус! Евгений, Участок промышленного назначения, расположенным на МКАД, вблизи посёлка Дубровский между Варшавским шоссе и трассой М4, под строительство многофункционального торгового центра. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения. Коммуникации проходят по границе земельного массива. Получены Тех. условия на электричество 5 000 кВт. Подготовлен проект дорожно-транспортного обеспечения участков, предусматривающий организацию 4-х съездов на участки с проектируемого дублера МКАД. Окружение: В 200 метрах от земельного участка расположен жилой пос. Дубровский. Через МКАД, в 400 метров находится ТЭЦ-26. С запада граничит с автостоянкой магазина Авто 31.**

Real Estate EXPERT PRO  
+7 916 348 90 33

Просмотров: всего 26, за сегодня 2 [Платное](#) 2 фев, 08:57



**Южное Видное** **РЕКЛАМА**  
Квартиры в ЖК «Южное Видное»  
Готовый микрорайон в 15 мин. от метро Домодедовская. Выдача ключей.  
Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.  
Тел.: (495) 135-39-72

**Южное Видное** **РЕКЛАМА**  
Квартиры в ЖК «Южное Видное»  
Готовый микрорайон в 15 мин. от метро Домодедовская. Выдача ключей.  
Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.

15:44  
04.02.2017


Аналог №3

zдание.info ZDANIE.INFO - Продажа земельного участка на МКАД (лот 22939)

ТОП-5

zдание.info > Продажа участков > Участки под строительство > Продажа земельного участка на МКАД

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА МКАД** лот № 22939



смотреть < 1 из 1 > увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² P \$ €	ЦЕНА ВСЕГО P \$ €
16 000 м²	Р 22 966	Р 366 978 000

Продается земельный участок под общественно-деловую застройку, расположенный на 13-м км МКАД.  
Площадь участка – 1,6 га.  
2 съезда на МКАД с огласованы. От участка по существующей просеке через лесополосу 600 м до метро Котельники.  
Стоимость участка в существующем состоянии, без ППТ и ПЗУ – 6,2 млн \$. Продажа путем замены

Позвоните или отправьте запрос

**Контакты по объекту**

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

**КРЕДИТЫ**  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

**АККРЕДИТИВЫ**  
при сделках с недвижимостью

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru  
«Сбербанк России». Генеральная лицензия  
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

**ЭТАЛОН - ИНВЕСТ**  
КОММЕРЧЕСКАЯ

Аренда офисов от 100 кв.м  
МФК Poklonka Place,

Готовые офисы кл.«В+» в ЦАО!  
От 80 кв.м, от 135 тыс. р/м2

Аренда ОСЗ в центре Москвы  
Площадь – 930 кв.м. Парковка 6

14:10  
04.02.2017



## Аренда Аналог №1


zdanie.info ZDANIE.INFO - Аренда открытой площадки с сооружениями, м. Печатники (лот 27211)

**Zdanie.info** КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ


№ лота или ключевое слово

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#) [ОПЛАТА](#) [ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#) [КОНТАКТЫ](#)


**ХМАО**




**Аренда особняка на Новокузнецкой ЦАО Москвы. Площадь – 1628,6**




**Готовые офисы кл. «В+» в ЦАО! От 80 кв. м, от 135 тыс. р/м2**



**Аренда офисов от 100 кв.м МОК Poklonka Place,**





смотреть 3 из 5 увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> В ГОД <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> \$ €	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> \$ €
<b>18 000 м<sup>2</sup></b>	<b>Р 1 440</b>	<b>Р 25 920 000</b>

Сдается в аренду открытая площадка 18 000 кв.м в районе с.т.м. Печатники. Точный адрес: Проектируемый пр-д №3723, д. 12, стр. 2.

Твердое покрытие. Хорошие подъездные пути. Полностью огороженная территория. Охрана.

Площадка подойдет под автобазу, автопарк, стоянку техники, фур и т. д.

На территории есть несколько строений (административные, складские, технические), которые также можно арендовать.

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Стоимость аренды строений обсуждается индивидуально.

**Дополнительные характеристики**

Краткосрочный срок договора аренды (до года)     Вид права на участок — в собственности

Отправить в избранное

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

**КРЕДИТОВАНИЕ**

**КРЕДИТЫ**  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

**АККРЕДИТИВЫ**  
при сделках с недвижимостью

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)  
«Сбербанк России». Генеральная лицензия  
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

**ЭТАЛОН - ИНВЕСТ**  
**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ЗАСТРОЙЩИ**  
В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ

4 февраля 2017  
суббота

14:51  
04.02.2017

Аналог №2

www.cian.ru Снять участок Михалковская ул. д. 34С1. город Москва, метро Колтево - база ЦИАН, объявление №152721064



коммерческая земля

Просмотров: всего 155, за сегодня 6 1 фев, 13:03

Москва, район Головинский, Михалковская ул., 34С1

[Показать на карте](#)

Водный стадион, 5 мин. на машине

Колтево, 2 мин. пешком

**100 000 руб. в месяц**

1 200 000 руб. за га в год, включая: НДС, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 966 103-84-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	1 га
Категория земли:	пром. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	обслуживание автотранспорта (изменение возможно)

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается площадка от 1000м2 до 10 000м2 покрытие асфальт, метро Водный стадион, шаговая доступность от МЦК Колтево.

Огороженная, охраняемая территория, видео наблюдение, на территории присутствует сан узел, вода, электричество(по запросу), офисные помещения от 15м2. Арендная ставка 100 рублей в месяц за м2. Торг



**Квартиры в ЖК «Вавилова 4»** РЕКЛАМА  
 Бизнес-класс. Квартиры с частными террасами от 233 000 руб/кв.м.  
 Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-80-78

Проектная декларация на рекламируемом сайте



**Квартиры в ЖК «Новокуркино»** РЕКЛАМА  
 Квартиры от 2.9 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка!  
 Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

Коммерц бюро [Позвонить телефону](#)



15:29

Аналог №3

zdanie.info ZDANIE.INFO - Аренда открытых площадок, Очаковское шоссе (лот 8791)

[РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ](#)
[ОПЛАТА](#)
[ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ](#)
[КОНТАКТЫ](#)

Готовые офисы кл. «В+» в ЦАО!  
От 80 кв. м, от 135 тыс. р/м2

Аренда особняка на Новокузнецкой  
ЦАО Москвы. Площадь – 1628,6

Аренда ОСЗ в центре Москвы  
Площадь – 930 кв. м. Парковка 6

Аренда офисов от 100 кв. м  
МФК Poklonka Place

смотреть
< 1 из 3 >
увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> В ГОД <input type="checkbox"/> \$ €	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД <input type="checkbox"/> \$ €
3 000 м <sup>2</sup>	Р 1 200	Р 3 600 000

Сдаются в аренду открытые площадки от 100 до 3000 кв. м. Адрес: Очаковское шоссе, вл. 44. Ближайшие станции метро – Юго-Западная, Кунцевская. 2 км от 51-го км МКАД, 1 км от Рябиновой ул., 3 км от Аминьевского шоссе.

Площадки находятся на охраняемой огороженной территории, круглосуточная охрана.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Возможен как краткосрочный срок договора аренды (до года), так и долгосрочный (более года)
- ✓ Объект будет свободен менее чем через месяц
- ✓ Собственник платит агентам комиссионное вознаграждение в размере 10% от МАП
- ✓ Огороженная охраняемая территория

- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Инженерные коммуникации — электроснабжение, водопровод
- ✓ Земельный участок 2 га в аренде

Объект на карте
Показать объекты рядом

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ  
при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК

Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru  
«Сбербанк России». Генеральная лицензия  
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ЭТАЛОН - ИНВЕСТ

**Приложение 3. Фото недвижимости**



Фото 1. Отдельностоящее здание №1 пл. 798 кв. м



Фото 2. Отдельностоящее здание №1 пл. 798 кв. м



Фото 3. Отдельностоящее здание №3 пл. 374,5 кв. м



Фото 4. Отдельностоящее здание №3 пл. 374,5 кв. м



Фото 5. Отдельностоящее здание №3 пл. 374,5 кв. м



Фото 6. Отдельностоящее здание №4 пл. 169,5 кв. м



Фото 7. Отдельностоящее здание №4 пл. 169,5 кв. м



Фото 8. Земельный участок

**Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком**

Информация, представленная на страницах с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ верна

Должность \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись / расшифровка

МП





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-02-034905

«30» августа 20 10 г.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**для целей эксплуатации объектов капитального строительства**

№ 

М	-	0	2	-	0	3	4	9	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*(Номер договора)*

30	08	2010
----	----	------

*(Число) (Месяц) (Год)*

77:02:0002004:65
------------------

*(Кадастровый №)*

020210364
-----------

*(Условный №)*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа <u>77</u>
Произведена государственная регистрация <u>договора аренды</u>
Дата регистрации <u>07 ОКТ 2010</u>
Номер документа <u>77-11-14/015/2010-319</u>
Регистратор <u>СУЛИМАНОВА О.Ю.</u>
(Ф.И.О.)



г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе города Москвы Шалгунова Олега Вадимовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3099/9 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Сапелюка Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 22 июля 2010 г. № 1349-02 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **14 400 (четырнадцать тысяч четыреста) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:02:0002004:65**, имеющий адресный ориентир: **город Москва, ул.Корнейчука, вл.27, вл.27, стр.5,6,7**, предоставляемый в пользование на

условиях аренды для эксплуатации производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены:

- двухэтажное здание мастерской, принадлежащее Арендатору на праве собственности (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27 января 2009 г. № 77-77-02/070/2008-182);

- одноэтажное здание мастерской, принадлежащее Арендатору на праве собственности (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27 января 2009 г. № 77-77-02/070/2008-189);

- одноэтажное здание склада, принадлежащее Арендатору на праве собственности (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27 января 2009 г. № 77-77-02/070/2008-188).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **12 февраля 2059 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано

Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4. Арендатор земельного участка обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

4.5. Арендатор обязуется:

4.5.1. Соблюдать санитарно-гигиенические и природоохранные требования.

4.5.2. Ведение хозяйственной и иной деятельности (строительство, реконструкция) осуществлять в границах отведенного участка.

4.5.3. Обеспечить уход и сохранность зеленых насаждений, в том числе на прилегающей территории.

4.5.4. Беспрепятственно допускать на территорию земельного участка сотрудников специально уполномоченного органа Правительства Москвы, осуществляющих государственный экологический контроль.

4.5.5. Выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

5.1 Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и

наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**Арендодатель имеет право:**

6.1 Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

#### **Арендодатель обязан:**

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## **7. САНКЦИИ**

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3 В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и



обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

### 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4 Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

#### Приложения к Договору:

- 1 - Кадастровый паспорт земельного участка (копия на двух листах)
- 2 - Расчет арендной платы

### 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

#### *АРЕНДОДАТЕЛЬ:*

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы

Юридический адрес:  
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20

Почтовый адрес:  
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20

ИНН/КПП 7705031674/770501001,  
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21

Банковские реквизиты:  
**(не для внесения арендных платежей)**  
Расч.счет № 40201810200000000001  
в Отделении 1 Московского ГТУ  
Банка России г.Москва 705  
лиц.счет № 0307111000450284  
БИК 044583001  
Телефон 959-19-13

#### *АРЕНДАТОР:*

Общество с ограниченной  
ответственностью "Дары Кубани" -  
Алтуфьево

Юридический адрес:  
127543, г.Москва, ул.Корнейчука,  
д.27

Почтовый адрес:  
123022, г.Москва, Звенигородское  
ш., д.9, офис 12

ИНН/КПП 7715507514/771501001  
ОКПО 72018649

Банковские реквизиты:  
Расч.счет № 40702810800001020758  
в ОАО "Мастер Банк" г.Москва

корр.счет № 30101810800000000337  
БИК 044585337  
Телефон 8-499-244-06-13

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

*От Арендодателя:*

Начальник Территориального  
управления Департамента земельных  
ресурсов города Москвы в Северо-  
Восточном административном  
округе города Москвы  
(по доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3099/9)



\_\_\_\_\_ О.В. Шалгунов

"    "    \_\_\_\_\_ 20\_\_  
М.П.

*От Арендатора:*

Генеральный директор общества с  
ограниченной ответственностью  
"Дары Кубани" - Алтуфьево



\_\_\_\_\_ И.Е. Сапелюк

"    "    \_\_\_\_\_ 20\_\_  
М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
 Филиал управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из Государственного кадастра недвижимости)  
 "21" мая 2010г № 77/501/10-49472

В.1

1	Кадастровый номер 77:02:0002004:65		2	Лист № 1	3	Регистратор	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: —						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.02.2007						
7	Местоположение г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 27, вл. 27, стр. 5, 6, 7						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли волного фонда	
8.2	Земли не установлены						
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:						
11	Площадь: 14400 +/- 20 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 94333968	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 6550.97	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:02:0002004:65 равнозначен кадастровому номеру 77:02:02004:065						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: —			
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			

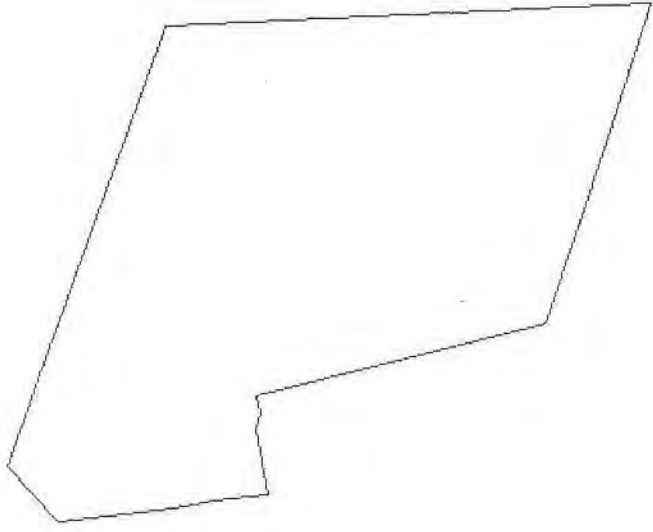
Главный специалист-эксперт  
 (наименование должности)



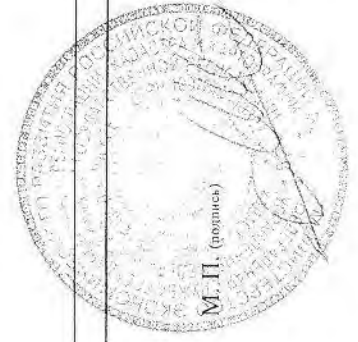
А. Н. Тарасов  
 (подпись, фамилия)

Приложение 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"21" мая 2010г. № 77/501/10-49472

1	Кадастровый номер 77-02:0002004.65 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
					
5	Масштаб 1:2000				

4



М. П. (подпись)

Главный специалист-эксперт  
(наименование должности)

А. Н. Тарасов  
(инициалы, фамилия)

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-034905 - 001**

Общество с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево

Адресный ориентир земельного участка: город Москва, ул.Корнейчука,  
вл.27, вл.27, стр.5,6,7

Кадастровый номер участка: 77:02:0002004:65

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка всего	кв.м	14 400
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка *	руб.	94 333 968
1.3. Ставка арендной платы	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата **	руб.	1 415 009.52

\* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (\*\*)  
определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления

Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа 1 месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705

БИК 044583001 КБК 071 1 11 05010 02 0001 120 ОКАТО 45 280 558 000

Поле 101 платежного поручения 08

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.

ФЛС № М-02-034905 -001. НДС не облагается.Примечание: Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.**ПОДПИСИ СТОРОН:****От Арендодателя:**Начальник Территориального управления  
Департамента земельных ресурсов города  
Москвы в Северо-Восточном  
административном округе города Москвы  
(по доверенности от 29.12.2009 № 33-П-3099/9)**О.В. Шалгунов**" " 20  
М.П.**От Арендатора:**Генеральный директор общества с  
ограниченной ответственностью «Дары  
Кубани» - Алтуфьево**И.Е. Сапелюк**" " 20  
М.П.

**ТУ СВАО**

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 13 листов  
« 28 » 04 2010 г.

Исполнитель: Клейменова Н.Ш. *Handwritten signature*

Начальник  
Территориального управления  
Департамента земельных ресурсов  
города Москвы в Северо-Восточном  
административном округе города Москвы  
(на основании доверенности от  
29.12.2009 № 33-И-3099/9)

О.В. Шалгунов

*Handwritten signature of O.V. Shalgunov*

Генеральный директор  
общества с ограниченной ответственностью  
"Дары Кубани" - Алтуфьево

И.Е. Сапелок

*Handwritten signature of I.E. Sapelok*



Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-02-034905/  
от "11" июля 2013 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 30.08.2010 № М-02-034905**

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы Пуртова Кирилла Сергеевича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 г. № 99-ПП, и доверенности от 21.03.2013 № ДГИ-Д-95/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево в лице генерального директора Сапелюка Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 18.04.2013 № 13), обращением Арендатора от 29.10.2012 № 33-5-21030/12-(0)-0, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 08.05.2013 № 2511-02 ДГИ:

1.1. Изложить п.1.1. Договора аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 14 400 (четырнадцать тысяч четыреста) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0002004:65, имеющий адресный ориентир: город Москва, ул. Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр.5,6,7, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 23.10.2012 № RU77-110000-006994, а именно: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); объекты размещения организаций общественного питания (1004 03); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004 10).

1.2. Изложить п.2.1 Договора аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905 в следующей редакции:

«2.1. Договор заключен сроком до 18 апреля 2019 года».

1.3. Приложение к Договору аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация

*государственной службы*

Дата регистрации 02 ИЮН 2013

Номер регистрации 77-77-14/060/2013-351

Регистратор АРАБЕЛОВА



неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905.

1.4. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» Договора аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905 пунктами 4.6., 4.7., 4.8. и 4.9. следующего содержания:

«4.6. Арендатор обязуется осуществить строительство и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, предусмотренные проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы.

4.7. После завершения строительства Арендатор обязуется представить в Департамент городского имущества города Москвы подтверждение зарегистрированных имущественных прав на завершённый строительством объект для внесения соответствующих изменений в договор аренды.

4.8. В случае нарушения сроков сдачи объекта в эксплуатацию, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере двойной арендной платы за каждые шесть месяцев с даты истечения срока строительства объекта до даты фактической сдачи его в эксплуатацию.

4.9 Арендная плата по договору аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905 после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции) устанавливается в сумме 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка и 30% от рыночной стоимости земельного участка (200 928 300 (двести миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч триста) рублей) за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления с даты государственной регистрации соответствующих изменений в договоре аренды.

За последние два года срока действия договора аренды размер годовой арендной платы устанавливается в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка.

Во все остальное время срока действия договора аренды, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, годовой размер арендной платы устанавливается в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

1.5. Пункт 4.2. раздела 4 «Особые условия договора» Договора аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905 утратил силу».

2. Арендодатель обязан в двухнедельный срок с даты присвоения учетного номера настоящему соглашению представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

3. Арендатор обязан в течении 30 дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения единовременно уплатить арендную плату за первый год срока аренды земельного участка в размере, определенном в п.1.4. настоящего Дополнительного соглашения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 30.08.2010 № М-02-034905.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

7. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества  
города Москвы

ИНН/КПП 7705031674/770501001,

ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21

Юридический адрес: 115054, г.Москва,

ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,

ул. Бахрушина, д.20

Расчетный счет №

40201810200000000001

в Отделение 1 Московского ГТУ

Банка России г.Москвы 705

Лицевой счет

№ 0307111000450284

БИК 044583001

Телефон (495) 625-32-35

Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Дары Кубани» -  
Алтуфьево

ИНН/КПП 7715507514/771501001,

ОКПО 72018649

Юридический адрес:

127543, г.Москва, ул.Корнейчука, д.27

Почтовый адрес: 123022, г.Москва,

Звенигородское шоссе, дом 9, оф.12

Банковские реквизиты:

Расчетный счет №

40702810800001020758

в «Мастер-Банк» (ОАО) г.Москвы

корр. счет № 30101810000000000353

БИК 044525353

Телефон 8 (499) 244-06-131 (14)

8. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник Управления экономики  
Департамента городского имущества  
города Москвы



К.С.Пуртов

От Арендатора:

Генеральный директор общества с  
ограниченной ответственностью  
«Дары Кубани» - Алтуфьево



И.Е.Сапелюк

201\_\_ г.

201\_\_ г.

Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-02-034905/                      
от « 11 » июня 2013 г.  
к договору аренды  
№ М-02-034905 от 30.08.2010

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-034905-001  
Общество с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево  
г.Москва, ул.Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр.5,6,7  
Кадастровый номер участка 77:02:0002004:65

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	14 400
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	469 655 136
1.3. Рыночная стоимость земельного участка	руб.	669 761 000
1.4. Ставка арендной платы:		
1.4.1. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости*	%	1,5
1.4.2. Ставка арендной платы в % от рыночной стоимости (за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления)	%	30
1.4.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости*(за последние два года срока действия договора аренды земельного участка)	%	3
1.4. Годовая арендная плата	руб.	7 044 827,04
1.4.1. Суммарная годовая арендная плата (начисляется с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения за первый год)	руб.	207 973 127,04
1.4.2. Годовая арендная плата (за последние два года срока действия договора аренды земельного участка)	руб.	14 089 654,08

\* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 13.05.2013 № 77/501/13-206066 .

\*\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве  
(Департамент городского имущества города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705  
БИК 044583001 КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45280558000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года. ФЛС № М-02-034905-001. НДС не облагается.

## Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Управления экономики  
Департамента городского имущества  
города Москвы



С.Пуртов

« 3 » 201 г.

М.П

От Арендатора:

Генеральный директор  
общества с ограниченной ответственностью  
«Дары Кубани» - Алтуфьево

И.Е.Сапелок

" " 201 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ  
Управление экономики

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено

печатью 5 листов от 17 июля 2013 г.

Исполнитель *Левченко 8.1*





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 27 янв 2009 г.

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"

**Субъект (субъекты) права** Общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево  
ИНН/КПП: 7715507514/771501001  
Место нахождения: г.МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.28  
Зарегистрировано: 23.01.2004г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МНС РОССИИ №46 ПО Г.МОСКВЕ,  
ОГРН: 1047796032350

**Вид права:** собственность

**Объект права:** Адрес: МОСКВА, ул. КОРНЕЙЧУКА, д.27  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 798.0 кв.м

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-15/018/2008-533

**Существующие ограничения (обременения) права:** НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 27 янв 2009 года  
сделана запись регистрации № 77-77-02/070/2008-182

Регистратор

Фухк Е.В.



Серия 77АК

051593



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 27 янв 2009 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево  
ИНН/КПП: 7715507514/771501001  
Место нахождения: г. МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.28  
Зарегистрировано: 23.01.2004г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МНС РОССИИ №46 ПО Г.МОСКВЕ,  
ОГРН: 1047796032350

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. КОРНЕЙЧУКА, д.27, стр.6  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 374,5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-15/018/2008-534

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 27 янв 2009 " года  
сделана запись регистрации № 77-77-02/070/2008-189

Регистратор Функ Е.В.



Серия 77ЛК

051590





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи:

« 27 ЯНВ 2009 » г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"

Субъект (субъекты) права

Общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево  
ИНН/КПП: 7715507514/771501001  
Место нахождения: г.МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.28  
Зарегистрировано: 23.01.2004г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МНС РОССИИ №46 ПО Г.МОСКВЕ,  
ОГРН: 1047796032350

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. КОРНЕЙЧУКА, д.27, стр.7  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 169.5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер:

77-77-15/018/2008-535

Существование ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 27 ЯНВ 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-02/070/2008-188

Регистратор

Функ Е.В.



Серия 77AK

081592



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 27 ЯНВ 2009 " г.

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево  
ИНН/КПП: 7715507514/771501001  
Место нахождения: г.МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.28  
Зарегистрировано: 23.01.2004г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МНС РОССИИ №46 ПО Г.МОСКВЕ,  
ОГРН: 1047796032350

**Вид права:** собственность

**Объект права:** Адрес: МОСКВА, ул. КОРНЕЙЧУКА, д.27, стр.5  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 63.4 кв.м

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-15/018/2008-536

**Существующие ограничения (обременения) права:** НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 27 ЯНВ 2009 " года  
сделана запись регистрации № 77-77-02/070/2008-186

Регистратор

Функ Е.В.



Серия 77АК

081591

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:02:0002004:1009
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	169,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6592834,71
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Корнейчука, д 27, строен 7
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1984
(ОКС) Завершение строительства:	1984
Дата обновления информации:	21.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2300090
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-02/070/2008-188 от 27.01.2009 (Собственность)	№ 77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011 (Залог в силу закона)

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:02:0002004:1008
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	374,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	46828944,3
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Корнейчука, д 27, строен 6
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1917
(ОКС) Завершение строительства:	1917
Дата обновления информации:	21.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2300089
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-02/070/2008-189 от 27.01.2009 (Собственность)	№ 77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011 (Залог в силу закона)

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:02:0002004:1007
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	798
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	94728577,02
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Корнейчука, д 27
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1896
(ОКС) Завершение строительства:	1896
Дата обновления информации:	21.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2300088
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-02/070/2008-182 от 27.01.2009 (Собственность)	№ 77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011 (Залог в силу закона)

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:02:0002004:1010
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	63,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2522270,73
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Корнейчука, д 27, строен 5
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1984
(ОКС) Завершение строительства:	1984
Дата обновления информации:	21.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2300092
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-02/070/2008-186 от 27.01.2009 (Собственность)	№ 77-77-14/005/2011-851 от 07.07.2011 (Залог в силу закона)

ООО "Дары Кубани"-

**Справка об амортизации ОС на 31 Декабря 2016 г.**

Выводимые данные: БУ (данные

Отбор: Группа учета ОС

Группа учета ОС. Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость	На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Отдельностоящее здание № 2 63,4 м2, 0025, 27.01.2009, 116 430,20	116 430,20	116 430,20	0,00
Отдельностоящее здание № 1 798 м2, 0024, 27.01.2009, 1 465 533,76	1 465 533,76	1 465 533,76	0,00
Отдельностоящее здание № 3 374,5 м2, 0026, 27.01.2009, 687 772,42	687 772,42	687 772,42	0,00
Отдельностоящее здание № 4 169,5 м2, 0027, 27.01.2009, 311 288,19	311 288,19	311 288,19	0,00
<b>Итого</b>	<b>2 581 024,57</b>	<b>2 581 024,57</b>	<b>0,00</b>

Конкурсный управляющий

Максимов А.Н.



## Балансовая стоимость проектной-технической документации

№ пп	Проектная документация на строительство многофункционального торгово-сервисного комплекса по адресу: г.Москва, ул.Корнейчука, вл. 83/33.	Затраты всего, руб
1	Гос. экспертиза проекта	681 456,00
2	Дендрологическое обследование участка	22 672,88
3	Инженерно геологич. изыскания	2 216 384,00
4	инженерно-геологические изыскания	172 679,00
5	Кадастровые работы	75 685,40
6	Комплект смет и сметных расчетов	241 555,31
7	Констр. решения по каркасу выше "0"	1 398 305,08
8	Конструктивные решения по каркасу выше "0"	1 398 305,08
9	Консультации по работам по наружн.сетям	93 220,34
10	Корректировка пр-та остекления	422 222,88
11	Корректировка ИРД при подкл. к системе цент.элснаб	847 457,63
12	Корректировка схемы трансп. обсл.	371 510,00
13	НТЗ по проекту нулевого цикла	100 000,00
14	Предпроектные работы	802 250,00
15	Проведение экспертизы проектной док-ции	532 862,00
16	Прогноз изменения гидрогеодинамических условий	500 002,97
17	Проект "Слаботочные системы"	27 966,10
18	Проект ограждения котлована	847 457,63
19	Проект организации дор. движения	1 440 677,97
20	Проект Остекление"	974 576,27
21	Проектирование наужн. сетей канализации	3 684 000,00
22	Проектирование ОЗДС	580 900,00
23	Проектная док-ция (утверждаемая часть)	1 906 779,66
24	Проектно-из. работы по внешней радиофикации	42 449,85
25	Проектно-сметная док-ция системы компл. безопасн.	975 423,73
26	Рабочая документация	10 340 000,00
27	Рабочие чертежи "стены в грунте"	1 152 542,37
28	Разр. тех.док. на времен.эл.снабжение	10 520 338,98
29	Разработка 1 эт. предпроектной док-ции	371 793,06
30	Разработка 2 эт. предпроектной док-ции	177 379,36
31	Разработка дендроплана	771 186,44
32	Разработка концепций арх. освещения	177 966,10
33	Разработка проекта благоустройства	567 796,61
34	Разработка проекта ограждения котлована	1 059 322,03
35	Разработка проекта орг. дор.движения (ПОДД)	461 864,41
36	Разработка проекта очистных сооружений	703 414,50
37	Разработка проектн. док-ции по прокладке нар.сетей	5 244 338,99
38	Разработка проектн. док. по дождевой канализации	503 267,21
39	Разработка проектн. док. по прокл. водопр. и тепло	1 398 952,54
40	Разработка проектного решения водоснабжения	2 745 762,71
41	Разработка противопожарных мероприятий	3 606 661,02
42	Разработка разд.Технологиические решения	601 694,92
43	Разработка раздела "Озеленение"	1 542 372,88
44	Разработка раздела энергоэффективности	91 525,42
45	разработка тех. регламента	284 124,24
46	Расчет каркаса здания	2 211 101,69
47	Тех. заключение на проектн. док-цию	19 068,00
48	Тех. заключение на рабочую док-цию	53 985,00
49	Тех. инвентаризация объекта	20 818,72
50	Тех. учет и тех. инвентаризация	9 834,44
51	Тех.экспертиза по ТУ на проект. системы противопож	1 128 813,56
52	Том "Охрана окруж. среды"	277 627,12
	<b>Итого</b>	<b>66 400 352,10</b>

Конкурсный управляющий



Максимов А.Н.

**Акт  
государственной историко-культурной экспертизы**

**объекта обладающего признаками объекта культурного наследия  
предложенного (заявленного) к постановке под государственную охрану в  
качестве объекта культурного наследия «Ансамбль - два здания бывшей  
школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства  
владельца соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау»  
Адрес: г. Москва, Корнейчука ул., вл. 27; вл. 27, стр. 5,6,7**

"15 августа 2013 г."

"г. Москва"

Дата начала проведения экспертизы:

31 июля 2013 г

Дата окончания (оформления Заключения) экспертизы: 15 августа 2013 г.

**Сведения об эксперте:**

Общество с ограниченной ответственностью "АРТ-Реставрация" (ООО "АРТ-Реставрация"), 125040, Москва, 3-я ул. Ямского Поля д.24, ИНН: 7701745639

Фамилия, имя, отчество	<b>Баталов Андрей Леонидович</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	доктор искусствоведения, профессор
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	заместитель генерального директора Музеев Московского Кремля по научной работе
Реквизиты аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24 февраля 2012 г. № 135

**Сведения о заказчике экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево», 127543, г. Москва, Корнейчука ул., д. 27. ИНН 7715507514

**Цель экспертизы:**

Обоснование принятия решения о целесообразности включения, либо отказа от включения рассматриваемого объекта в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия, определение категории его историко-культурного значения.

### **Объект экспертизы:**

Обладающий признаками объекта культурного наследия предложенный (заявленный) к постановке под государственную охрану в качестве объекта культурного наследия «Ансамбль - два здания бывшей школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства владельца соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау», по адресу: г. Москва, Корнейчука ул., д. 27; д. 27, стр. 6.

### **Перечень материалов и документов, представленных заказчиком:**

1. Материалы натурной фотофиксации за 1990-е гг.

### **Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

### **Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.**

В процессе проведения настоящей экспертизы были проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные, библиографические, натурные исследования, собраны сведения об объекте экспертизы, в частности, сведения по истории строительства, датах основных перестроек. Также был проведен анализ материалов, содержащих информацию о ценности объекта, с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, социальной культуры.

Рассматриваемый ансамбль — школа и здание амбулатории с акушерским пунктом — был выстроен в начале XX века в деревне Подушкино, расположенной за Камер-Коллежским валом к северу от Москвы. На сегодняшний день объекты экспертизы числятся под №№ 27; 27, стр. 6 по улице Корнейчука (Москва, 87-88 км. МКАД).

Известные нам архивные материалы по деревне Подушкино датируются началом XVII века: в 1623 году она принадлежит Гавриле Васильевичу Коробьину и насчитывает 16 дворов, 2 солдатских дома и один двор нищих.



К концу XVII века Подушкино и соседнее Неклюдово переходят во владение известного государственного деятеля Василия Васильевича Голицина, пока, в начале XVIII века, Подушкино не было конфисковано и передано сначала в казну, а затем — Льву Кирилловичу Нарышкину.

В 1704—1705 годах Подушкино, Медведково, Юрлово, Сабурово принадлежат Алексею Михайловичу Черкасскому, который женился на Агриппине Михайловне Нарышкиной. К концу века в Подушкино числилось: 27 дворов, 91 человек мужского пола и 48 — женского, 738 десятин земли, сенокосы 75 десятин, леса 401 десятина.

С 1814 года Подушкино переходит в руки Марьи Андреевны Раевской. А с 1852 — входит в состав Ростокинского стана и принадлежит Степану Ивановичу Шиловскому (крестьян 200 душ мужского пола, 203 души — женского, 35 дворов).

После 1861 года соседнюю с деревней Подушкино усадьбу Неклюдово купил предприниматель из семьи Вогау<sup>1</sup>. Именно на деньги Вогау в Подушкино в 1903—1907 годы были построены школа, амбулатория и акушерский пункт для жителей деревни.

Инициатором постройки школы выступил Николай Федорович Рихтер<sup>2</sup>.

Школа была построена к 1907 году и в первый же год насчитывала 105 учеников. Занятия проводили два учителя. Заседанием училищного совета Московской земской управы в январе 1908 г. было отмечено, что: «Земством построена в 1907 году на средства жертвователя владельца усадьбы Неклюдова — советника Максима Гуго фон Вогау в деревне Подушкино» школа с шестилетним обучением. С 1 сентября 1908 года решением училищного совета «по предложению управы об открытии школы» было внесено в смету расходов, на ее содержание 3200 рублей в год.

Расположенное на краю деревни Подушкино, на левом берегу речки Здеринушки, здание школы (ул. Корнейчука, д. 27) представляло собой

<sup>1</sup> Начало династии немецких предпринимателей Вогау положил Максимилиан (Максим) фон Вогау (1807—1890), приехав из Германии в Россию и женившись на дочери текстильного фабриканта Рабенека. Братья Вогау (Максимилиан, Карл (1821—1870) и Фридрих (1814—1848)), сделав состояние на продаже чая, инвестировали в промышленность и банковское дело. Так в 1840 году они открывают в Москве торговлю «химическими и колониальными товарами».

К 1917 году семейное предприятие, «Вогау и Ко», возглавляемое сыном основателя Гуго (1849—1923), представляло крупнейший многопрофильный концерн.

Семья Вогау владела металлургическими предприятиями на Урале, монопольно торговали медью, инвестировали в цементный, сахарный, текстильный, угольный бизнес.

В начале Первой мировой войны, фирма свернула деятельность в России, так как 5 из 8 членов правления являлись немецкими подданными.

<sup>2</sup> Представитель рода фон Рихтеров Николай Федорович Рихтер (5 (17) марта 1844—23 ноября (6 декабря) 1911, село Медведково) получил степень кандидата естественного факультета Московского университета. Будучи начальником 5-го земского участка и, одновременно, землевладельцем Ростокинской волости (имение Раево на левом берегу Яузы), Рихтер в 1876 г. приложил руку к созданию в Раеве школы — второй по счету бесплатной земской школы на всю волость. В земскую собственность школа перешла в 1879 г. и Николай Федорович стал её первым попечителем. В 1896 г., став Председателем Московской уездной управы, Рихтер продолжил свою деятельность на ниве народного просвещения. С Московским уездом он получил 71 земскую школу и к концу десятилетия — за 4 года — удвоил их число. В результате каждое из уездных поселений оказалось всего в нескольких верстах от ближайшего учебного заведения.

компактный двухэтажный объем, выполненный из красного кирпича, прямоугольной конфигурации в плане.

Кирпичное одноэтажное здание амбулатории и акушерского пункта для жителей деревни (д. 27, стр. 6) было выстроено с небольшим отступом к северу. Обе постройки, выполненные в едином стилистическом ключе, составляли ансамбль и в целом были характерны для общественных сооружений начала XX века.

Архитектурно-художественное оформление фасадов здания школы отличалось простотой и лаконичностью. Главный фасад в пять осей имел симметричную конфигурацию. Боковые оси были акцентированы небольшими ризалитами, фланкированными лопатками, и завершались аттиками. Внутреннее поле ризалитов было заполнено глазурованной плиткой.

Отделка достаточно крупных, почти квадратных, оконных проемов здания разнилась в зависимости от ярусов: окна первого этажа были декорированы рамочными наличниками; оформление окон второго этажа заключалось в использовании квадратных филенок в надоконном пространстве, расположенных в соответствии с трехчастной расстекловкой столярки. Их заполнение было выполнено, как и в ризалитах, глазурованной плиткой.

В систему горизонтального членения здания входила междуэтажная тяга фриз, также как аттики, декорированный плиткой, и венчающий карниз большого выноса.

Здание покрывала вальмовая крыша со слуховыми окнами и металлической кровлей.

Школа в Подушкино работала непрерывно до вхождения района в состав Москвы.

В 1930-е годы в деревне был создан колхоз Дзержинского, который просуществовал до 1950-х годов, когда его объединили с колхозом «Красная Нива». К этому периоду относится переоборудование здания амбулатории под клуб, который начал работу еще до застройки микрорайона. В клубе были построены: сцена, зал, библиотека, примерная.

В 1960-е годы территория деревни вошла в состав Москвы и в связи со строительством микрорайона «Бибирево» колхоз был переведен в поселок Водники. Спустя несколько лет (в 1976 г.) рассматриваемая школа № 765 была закрыта.

В 2007 г. на участке, где расположены рассматриваемые строения, началось строительство многофункционального торгово-технического комплекса "Дары Кубани". Пятиэтажный комплекс по проекту должен был состоять из торговых залов, ресторанов, отеля, конференц-зала, трехуровневой подземной парковки, ярмарочных навильонов. Перед самим комплексом планировалось выстроить этнографическую деревню — кубанскую деревню с казачьими хатами, деревянными мостками, ярмарочными лавками и собственным рестораном. Вплоть до недавнего времени участок был обнесен забором, однако никаких работ на нем не производилось.

### Обоснования выводов экспертизы

На основании проведенных исследований установлено, что рассматриваемый объект, обладающий признаками объекта культурного наследия «Ансамбль - два здания бывшей школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства владельца соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау», по адресу: г. Москва, Корнейчука ул., д.27; д.27, стр.6, представлял собой типичный пример архитектуры общественных сооружений начала XX века и являлся единственным сохранившимся элементом исторической застройки района.

Обе постройки — школы и амбулатории (в советское время клуба) — выполненные в схожем стилистическом ключе, составляли единый архитектурный ансамбль.

Компактный двухэтажный объем школы и одноэтажное здание амбулатории и акушерского пункта, выстроенное с небольшим отступом к северу от нее, были сложены из красного кирпича. Объемно-пространственная композиция и декоративная отделка фасадов зданий была характерна для архитектуры периода модерна, хоть и в весьма сдержанной его трактовке: конфигурация кровель и слуховых окон, венчающий карниз большого выноса; габариты, конфигурация и тип столярных заполнений окон, взятых в рамочные наличники; глазурованная плитка в заполнении внутренних полей ризалитов здания школы, а также в оформлении филенок в надконных пространствах второго этажа. Подобная отделка использовалась также в решении аттиков и фриза в антаблементе. Колористическое решение декоративных элементов, построенное на сочетании нежно-голубых и желтоватых тонов, эффектно подчеркиваемых основным цветом краснокирпичных стен.

Материалы натурной фотофиксации за 1990-е годы, представленные на экспертизу, свидетельствуют о том, что рассматриваемые здания на тот период еще сохраняли основные объемно-пространственные и архитектурно-художественные характеристики.

Натурные исследования, проведенные в процессе настоящей экспертизы, свидетельствуют о следующем:

— вплоть до настоящего времени здание школы наряду с амбулаторией не функционировало, ремонтные работы на объекте не производились, оба здания пришли в руинированное состояние: обрушены кровли и внутренние конструкции, а также частично капитальные стены, в результате чего объект утратил важные композиционные и стилистические характеристики.

### Выводы экспертизы

На основе анализа исторических материалов и натурных изысканий, Экспертиза считает, что основания для включения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, «Ансамбль - два здания бывшей школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства владельца

соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау», по адресу: г. Москва, Корнейчука ул., д.27; д.27, стр.6, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия отсутствуют в связи с физической утратой особенностей, которые могли бы составить предмет охраны объекта.

Учитывая историко-архитектурную ценность объекта, Экспертиза рекомендует отнести «Ансамбль - два здания бывшей школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства владельца соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау», по адресу: г. Москва, Корнейчука ул., д.27; д.27, стр.6, к числу исторической застройки.

Я, Баталов Андрей Леонидович, в соответствии с законодательством Российской Федерации несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

Эксперт

  
\_\_\_\_\_ А.Л. Баталов

Генеральный директор  
ООО "АРТ-Реставрация"

  
\_\_\_\_\_ А.Д. Рогулин

**Выписка из Протокола  
заседания Градостроительно-земельной комиссии  
города Москвы № 32 от 6 сентября 2012 года**

---

**п.33. О проекте Градостроительного плана земельного участка по адресу: ул. Корнейчука, вл.27, вл.27 стр. 5, 6, 7 (СВАО).**

Принять к сведению информацию:

Княжевской Ю.В.:

- о ранее принятом Комиссией решении об аннулировании Градостроительного плана земельного участка в рамках рассмотрения вопроса об изменении цели предоставления земельного участка (протокол от 15.09.2011 № 38 п.43);
- о наличии повторного обращения правообладателя за оформлением Градостроительного плана земельного участка с целью размещения многофункционального комплекса наземной площадью 29 134 кв.м;
- об отсутствии влияния строительства объекта на схему развития (расширения) МКАД;
- об отсутствии перспективы увеличения нагрузки улично-дорожной сети вследствие реализации данного проекта.

**Приняты решения:**

1. Согласиться с оформлением Градостроительного плана земельного участка (кадастровый № 77:02:0002004:65), предусмотрев:

Основные виды разрешенного использования:

- объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания – (1004 07); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями – (1001 07); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров – (1004 01); объекты размещения организаций общественного питания – (1004 03); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок – (3004 10).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельная застроенность не установлена.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 2-5 эт.+2 подземных+1 технический верхний (25 м).

Общая площадь объекта – 48 734 кв.м, в том числе: подземная часть – 19 600 кв.м.

Количество машиномест – 290 м/м.

2. Антипову А.В. в срок до 18.10.2012:

2.1. оформить и выдать Градостроительный план земельного участка правообладателю;

2.2. внести редакторскую правку в проект Правил землепользования и застройки, предусмотрев установление значений показателей высотности и плотности застройки соответствующего земельного участка исходя из пункта 1.



"Утверждаю"  
Префект СВАО г.Москвы



И.Я. Рабер

" " 2005 г.

## А К Т

инвентаризации строений по адресу: ул.Корнейчука, д.27  
(ул.Корнейчука, вл.83/33)

г.Москва

03.10.2005 10 час. 00 мин.

Настоящий акт составлен комиссией, созданной на основании распоряжения префекта СВАО г.Москвы от 14.09.2005 № 2227 в составе:

Колесников И.Н. – первый заместитель префекта СВАО

Шаталин Н.М. – директор СВТА ДИГМ

Самогин Л.Г. – и.о. главы управы района Бибирево

Маренов И.Б. – руководитель ТОРЗ СВАО

Ярощук Л.С. – руководитель ТБТИ СВАО

Малышев В.В. – руководитель ООО "Дары Кубани-Алтуфьево"

По итогам произведенного осмотра Комиссией установлено, что на участке расположены следующие здания и строения:

### ПЕРЕЧЕНЬ

строений по ул.Корнейчука, д.27 (Корнейчука, вл.83/33)

№ п/п	Назначение строения	Площадь (кв.м)	Год постройки	Тех. состояние
1	Мастерские	798,0	1896	неуд.
2	Мастерские	374,0	1917	неуд.
3	Склад	170,0	1984	неуд.
4	Склад	68,0	1988	неуд.
5	Склад	63,0	1984	уд.
6	Склад (металлический ангар)	77,0		неуд.
7	Ангар (металлический)	463,0		уд.
8	Ангар	463,0		разрушено
9	Склад (металлический ангар)	150,0		неуд.
10	Склад (металлический ангар)	168,0		аварийное
11	Склад (металлический)	504,0	1989	аварийное
12	Ангар (металлический)	363,0		уд.
13	Ангар (металлический)	363,0		уд.
14	Мастерские (металлические)	391,0	1985	аварийное
15	Ремонтные мастерские (металлические)	424,0	1989	аварийное

Строения №№ 1-4, 6, 9 – находятся в неудовлетворительном состоянии; строения №№ 8, 10, 11, 14, 15 – аварийные, не эксплуатируются.

**Состояние территории.** Территория захламлена мусором, металлом, кузовами старых автомашин. На территории находятся сторонние организации.

**Выводы и рекомендации.** Строения №№ 8, 10, 11, 14, 15 находятся в аварийном и неудовлетворительном состоянии, использование по направлению невозможно, восстановление требует значительных капитальных затрат. Территория используется неэффективно.

Рекомендуется проведение реконструкции со сносом старых строений, благоустройство территории.

Члены комиссии: .  И.Н.Колесников

 Н.М.Шаталин

 Л.Г.Самогин

 И.Б.Маренов

 Л.С.Ярошук

 В.В.Малышев

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,  
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20  
тел. 8(495)411-60-19, доб. 11-14, факс: доб. 11-26  
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 05.02.2016

№ 77/100/007/2016-2878

На основании запроса от 02.02.2016, поступившего на рассмотрение 02.02.2016, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани"- Алтуфьево, ИНН: 7715507514, ОГРН: 1047796032350, адрес места нахождения: г.Москва, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества - в период с 02.02.2012 по 02.02.2016:

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0002004:1008
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	374, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Корнейчука, д.27, стр.6
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.01.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-02/070/2008-189
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"
дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:	



1.3.1.	вид:	Ипотека, здание, назначение: нежилое, общая площадь 374, 5 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2011-851
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0002004:1010
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	63, 4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Корнейчука, д.27, стр.5
	2.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	27.01.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-02/070/2008-186
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1.	вид:
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2011-851
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0002004:1007
	наименование объекта:	здание
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	798 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Корнейчука, д.27
	3.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	27.01.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-02/070/2008-182
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение)	

	права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека, здание, назначение: нежилое, общая площадь 798 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2011-851
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0002004:1009
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	169, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Корнейчука, д.27, стр.7
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.01.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-02/070/2008-188
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 26.12.2008 № 02-12/2008 с Региональной общественной организацией художников "Гильдия художественного проектирования" Московского Союза художников"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	
4.3.1.	вид:	Ипотека, здание, назначение: нежилое, общая площадь 169, 5 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2011-851

Выписка выдана: Максимов Александр Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕХНИК

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



КОРОЛЕВА Е.В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)**

125047, Москва, Триумфальная пл., д.1. Телефон (495) 250-03-98  
E-mail: asi@mka.mos.ru, <http://www.mka.mos.ru>

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№RU77 - 110000-006994

Москва





## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-110000-006994

И С С О Г Д	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
	№ <i>15352000-08-98476</i>
	от <i>28.10.2012</i>
Подпись <i>[Signature]</i>	

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения *Общества с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево от 05.10.2012г. N б/н*

Местонахождение земельного участка: *г. Москва, внутригородское муниципальное образование Бибирево, улица Корнейчука, вл. 27; вл. 27, стр. 5, 6, 7*

Кадастровый номер земельного участка: *77:02:0002004:65*

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы*

*Председатель Москомархитектуры*



*А.В. Антипов*

Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 19.10.2012 № 1956.*



Начальник отдела  
ИТЦ Москомархитектуры



Д.М. Гаврилов

## 1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО

## ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



134

Координаты границ земельного участка

N точ.	X, м	Y, м	N точ.	X, м	Y, м	N точ.	X, м	Y, м
1	7884.62	25036.57	7	8052.53	25934.50	13	7923.99	25483.00
2	7909.27	25600.63	8	8028.12	25999.15	14	7919.31	25484.15
3	7931.17	25942.87	9	8034.17	25780.34	15	7902.04	25483.10
4	7953.08	25605.15	10	7998.52	25791.71	16	7900.30	25495.26
5	7973.01	25627.49	11	7988.10	25480.27	17	7888.33	25906.10
6	7992.96	25919.87	12	7923.69	25884.30			

## Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Красные линии электро-радиочастотной сети
- Границы технических зон
- Границы территории природного комплекса Москвы, не являющаяся особо охраняемыми
- Границы берстовой аллеи
- Границы водопользования зон
- Границы прибрежных зон

Показатель	Фамилия	Подпись	Дата
Ск. проект	Волова О.В.		
Лист архитектора	Волова Ю.М.		
Лист инженера	Волова С.К.		
Итого			
улица Курьякова, вл. 27, кв. 27, стр. 5/А7			
Градостроительный план земельного участка			
Статус	Лист	Листов	
1	1	1	
Чертеж градостроительного плана земельного участка			
по плану М.У. 2000			
ИПЦ «Мосинвентаризация»			

Плановый земельный участок : 14400.03) квм (144 кв)  
 Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на  
 кадастровой основе, выходящей 1711 «Мосгосторгтрест».  
 Плановый: 05/09 - 2000 г., 02/06 - 2011 г.  
 Проект градостроительного плана земельного участка разработан 08.10.2012  
 1711-01111 Мосинвентаризация»





## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления: *градостроительный регламент не установлен.*

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

- основные виды: *градостроительным регламентом не установлены;*
- условно разрешенные виды: *градостроительным регламентом не установлены;*
- вспомогательные виды: *градостроительным регламентом не установлены.*

## 3. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\*

Разрешенное использование земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07);*
- *объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07);*
- *объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01);*
- *объекты размещения организаций общественного питания (1004 03);*
- *объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004 10);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- *не установлены;*

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:





**объекты:**

- *виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства, в т.ч. необходимые для обеспечения их безопасности;*
- *виды использования, необходимые для обслуживания, временного проживания, хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования;*
- *виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования.*

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

*В границах водоохранных зон запрещаются:*

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;*
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;*
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;*
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.*

*В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.*

*В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеизложенными ограничениями запрещаются:*

- 1) распашка земель;*
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;*
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь







Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (кв.м)
	минимальный	максимальный	
	<i>не установлены</i>		<i>не установлена</i>

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *предельная застроенность не установлена.*

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - *2 - 5 эт. + 2 подземных + 1 технический верхний (25 м).*

**Иные показатели: общая площадь объекта - 48 734 кв.м, в том числе: подземная часть - 19 600 кв.м; - количество машиномест - 290 м/м.**

*Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.*

#### 4. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

4.1. Объекты капитального строительства:

**№ 1 (на чертеже ГПЗУ) улица Корнейчука, д. 27**

Инвентаризационный номер: **02300088**; общая площадь: **798 кв. м**; класс: **нежилое**; этажность (подземная): **2(0)**; год постройки: **1896**; учётный городской квартал БТИ: **3270**.

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от **17.12.2008г., выданного Северо-Восточным ТБТИ.**

**№ 2 (на чертеже ГПЗУ) улица Корнейчука, д. 27, стр 6**

Инвентаризационный номер: **02300089**; общая площадь: **374.5 кв. м**; класс: **нежилое**; этажность (подземная): **1(0)**; год постройки: **1917**; учётный городской квартал БТИ: **3270**.

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание от **17.12.2008г., выданного Северо-Восточным ТБТИ.**

**№ 3 (на чертеже ГПЗУ) улица Корнейчука, д. 27, стр. 7**

Инвентаризационный номер: **02300090**; общая площадь: **169.5 кв. м**; класс: **нежилое**; этажность (подземная): **1(0)**; год постройки: **1984**; учётный городской квартал БТИ: **3270**.

Данные подготовлены по материалам кадастрового паспорта на здание





*от 17.12.2008г., выданного Северо-Восточным ТБТИ.*

4.2. Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

*№ 1 (на чертеже ГПЗУ)*

Идентификационный №: *200014*; адрес: *ул. Корнейчука, дом 27*; наименование ансамбля: *Ансамбль - два здания бывшей школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства владельца соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау*; наименование объекта: *Здание бывшей школы*; статус объекта: *заявленный объект, обладающий признаками объекта историко-культурного наследия.*

*В соответствии с Историко-культурным опорным планом города Москвы.*

*№ 2 (на чертеже ГПЗУ)*

Идентификационный №: *200013*; адрес: *ул. Корнейчука, дом 27 строение 6*; наименование ансамбля: *Ансамбль - два здания бывшей школы в пос. Подушкино, построенной в 1903-1906 гг. на средства владельца соседней усадьбы Неклюдово Максима Гуго фон Вогау*; наименование объекта: *Здание бывшей школы*; статус объекта: *заявленный объект, обладающий признаками объекта историко-культурного наследия.*

*В соответствии с Историко-культурным опорным планом города Москвы.*

## 5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: *в соответствии с действующими техническими условиями эксплуатирующих организаций.*

## 6. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.*

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные *ГУП "НИиПИ Генплана Москвы", ГУП МосгорБТИ, Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градо-*





***строительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), Управления  
Роснедвижимости по городу Москве.***

1. Информация представлена на основании:

- 1.1. Постановления Правительства Москвы от 25.05.2011 № 228-ПП "Об утверждении перечня видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в городе Москве".
- 1.2. Протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 06.09.2012 № 32.





Прошито  
*Дубель*

На 3 листах

*Соп. Сиди*

*[Signature]*

Для (Л.В. Соколова)



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ, ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ И  
КОНСТРУКТОРСКО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ  
ИНСТИТУТ ОСНОВАНИЙ И ПОДЗЕМНЫХ СООРУЖЕНИЙ  
имени Н. М. ГЕРСЕВАНОВА  
Филиал ФГУП «НИЦ «Строительство»  
**НИИОСП им. Н.М. ГЕРСЕВАНОВА**



УТВЕРЖДАЮ:

Директор института  
д.т.н. проф. В. П. Петрухин

*В. П. Петрухин*  
30" июня 2009 г.

**НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

*по проектной документации на стадии «Проект» нулевого цикла*

*Многофункционального комплекса «Дары Кубани» по адресу:*

*г. Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл. 83/33*

Заказчик: ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево

Договор № 1035/1-45-09/СП

Зав. лабораторией № 1 НИИОСП

доктор техн. наук, проф.

Б.В. Бахолдин

Вед. научн. сотр., к. т. н.

П.И. Ястребов

Москва - 2009 г.

## *1. Исходные данные*

Научно-техническое заключение составлено по просьбе ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево (письмо № 27-09 от 15.06.2009 г.) на основании рассмотрения и анализа следующих представленных технических материалов:

1. Техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка строительства проектируемого многофункционального торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. Исполнитель: ООО «ГРАТЭКС», договор № ГР/98-07 г. М., 2007 г.
2. Проектное предложение. Многофункциональный торгово-сервисный комплекс «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. Исполнитель: ООО «ТЕКТОР», М., 2008 г.
3. Проект «Комплекс многофункциональный «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. Том 3-1 – Конструктивные решения». Исполнитель: ООО «ТЕКТОР», М., 2009 г.

## *2. Краткие сведения о рельефе участка строительства*

Участок находится вблизи Московской кольцевой автодороги в районе Бибирево г. Москвы.

Геоморфологически участок расположен на флювиогляциальной равнине. Поверхность участка характеризуется абсолютными высотами в пределах 154,73...153,57 м. Вблизи участка имеется овраг с протекающим по нему ручьем. Дно оврага имеет абсолютную отметку около 144,5 м.

На участке в настоящее время расположены складские металлические ангары, нежилые одноэтажные кирпичные строения и

одно 2...3-х этажное кирпичное здание, а также подземные коммуникации [1].

Здания, расположенные на территории участка, подлежат сносу [2].

### *3. Особенности инженерно-геологического строения участка*

Геологическое строение участка представлено залеганием современных и четвертичных отложений.

С поверхности на глубину 0,5...2,6 м участок покрыт техногенными насыпными грунтами (перекопанные суглинки и глины, реже пески с содержанием строительного мусора, слежавшиеся, с расчетным сопротивлением 100 кПа).

Под насыпью, на части участка, имеется слой покровных тугопластичных глин (модуль деформации 14 МПа) слоем 1,3...1,5 м, а ниже - древние озерно-болотные отложения, сложенные глинами и суглинками (модуль деформации 9...13 МПа) мягко- и тугопластичные, мощностью 0,9...1,6 м.

Ещё ниже залегает толща 3,6...5,7 м надморенных флювиогляциальных отложений, сложенная в основном песками с линзами глин и суглинков. Пески мелкие и средней крупности, реже крупные и гравелистые (модуль деформации 25...37 МПа) средней плотности, влажные и водонасыщенные, а суглинки и глины - мягко- и тугопластичные (модуль деформации 13...26 МПа).

С глубины 7,5...8,8 м (абсолютные отметки 144,77...147,23 м) располагается мощная толща моренных суглинков (модуль деформации 33...38 МПа) и под ними пласт подморенных отложений, представленных песками пылеватыми и мелкими (модуль деформации 14...35 МПа) средней плотности и плотными, водонасыщенными, вскрытой мощностью 4,1...5,1 м.

В гидрогеологическом отношении участок характеризуется наличием надморенного и надъюрского горизонтов.

Надморенный водоносный горизонт залегает на глубине 3,4...4,1 м на абсолютных отметках 149,47...150,85 м (прогнозируемый уровень соответствует абсолютной отметке — 151,5 м).

Надъюрский водоносный горизонт залегает на глубине 14,9...15,9 м на абсолютных отметках 137,67...139,63 м. Горизонт обладает напором величиной 1,2...3,6 м.

Установившийся уровень соответствует глубине 12,3...13,9 м (абсолютные отметки 140,83...141,65 м).

Подземные воды являются неагрессивной средой для бетона водонепроницаемостью марки W4.

Участок относится к неопасному в отношении проявления карстово-суффозионных процессов на земной поверхности.

#### ***4. Сведения о конструктивных решениях многофункционального торгово-сервисного комплекса***

Проектируемый многофункциональный торгово-сервисный комплекс состоит из двух зданий с двумя подземными этажами.

Одно здание пятиэтажное длиной 77 м, шириной 85 м, другое двухэтажное длиной 30 м, шириной 29 м. Оба здания ломаного очертания в плане с подвалом, выступающим за границу их надземной части, размером в плане 168 х 100 м.

Подземная часть зданий имеет монолитный железобетонный каркас с шагом колонн 8,1 х 8,1 м (на участке двухэтажного здания — 6,84 х 4,39 м). Высота первого подвального этажа составляет 6 м. Высота второго подвального этажа составляет 3,2 м.

За отметку = 0,000 м принята абсолютная отметка 155,5 м.



Каркасы зданий запроектированы из железобетонных колонн 500 x 500 мм и диаметром 500 мм, (при расчете фундаментной плиты принято также 600x600 мм), безбалочных перекрытий толщиной 250...300 мм и консольных железобетонных балок 400 x 1000 мм в уровне перекрытия 2-го этажа. Каркас включает в себя внутренние монолитные железобетонные стены и лестнично-лифтовые стены, а также наружные монолитные железобетонные стены подвала.

Наружные стены подземной части толщиной 30 см бетонируются вплотную к "стене в грунте", с прокладкой гидроизоляции из ПВХ — мембраны, бетон класса В25, W8, арматура класса АIII.

Фундаментная плита принята толщиной 1000 мм из бетона класса В25 (по данным пояснительной записки) и В35 (в материалах расчета).

Надземные наружные стены здания — монолитные железобетонные толщиной 25 см, утепленные минераловатными плитами.

Пространственная устойчивость каркаса здания обеспечивается совместной работой железобетонных стен лестнично-лифтовых узлов, колонн и перекрытий с обвязочными балками.

Гидроизоляция подземной части — бетон класса В25, W8 и ПВХ — мембрана [3].

Подземная часть зданий выполняется в котловане, под защитой монолитной железобетонной «стены в грунте» толщиной 600 мм, выполняемой из лидерного котлована, с отметки 152,3 м (в некоторых случаях эта отметка указывается равной 151,73 м).

Заглубление «стены в грунте» ниже подошвы фундамента составляет 2,5 м (отметка заложения 142,55 м) [3]. «Стена в грунте» выполняется с одним рядом анкеров. Анкера устраиваются на отметке -3,9 м (151,6 м), что (как, по-видимому ошибочно, сказано в пояснительной записки) на 0,6 м выше предполагаемого уровня

грунтовых вод. Анкера имеют длину 22 м и забуриваются под углом  $25^\circ$ , проходят слой водонасыщенных песков и заанкериваются в слое тугопластичных и полутвердых суглинков. Шаг анкеров 2,5 м, длина рабочей части 6 м.

«Стена в грунте» заглубляется в слой моренных суглинков тугопластичных и полутвердых на 2,5...4,6 м [3].

Основанием фундаментной плиты служат суглинки с гравием, линзами и прослойками песка, тугопластичные со следующими расчетными характеристиками: модули общей деформации – 33...38 МПа, угол внутреннего трения — 16...18 град.

#### *4. Представленные материалы по расчету подземной части здания комплекса*

Расчеты конструкций здания выполнены с использованием программного комплекса ING + 2008, разработанного фирмой «Техсофт», имеющей сертификат ГОССТРОЯ РФ № РООС RU.СП15.Н00097.

Произведены следующие расчеты подземных конструкций:

- Расчет шпунтового ограждения лидерного котлована из металлических труб;
- Расчет монолитной железобетонной «стены в грунте»;
- Расчет фундаментной плиты.

Расчеты по прочности «стены в грунте» выполнялись по СП 52-101-03, исходя из условия применения тяжелого бетона класса В25 и арматурной стали А500 [3].

##### *а) Результаты расчета по скважине № 1*

Глубина котлована  $H = 7,10$  м. Расчетная глубина заделки  $t_1 = 2,16$  м. Толщина стены 600 мм, защитный слой бетона 60 мм.

Со стороны грунта изгибающий момент  $0,5 \text{ кНм/м}$ , продольная сила  $13,2 \text{ кН/м}$ . Минимальная продольная арматура  $6,00 \text{ см}^2/\text{м}$ . Прутки диаметром  $14 \text{ мм}$  установлены с шагом  $250 \text{ мм}$ .

Со стороны котлована изгибающий момент  $352,2 \text{ кНм/м}$ , продольная сила  $73,6 \text{ кН/м}$ . Расчетная продольная арматура  $15,52 \text{ см}^2/\text{м}$ . Прутки диаметром  $40 \text{ мм}$ , установлены с шагом  $200 \text{ мм}$ . Ширина раскрытия трещин  $0,070 \text{ мм}$ .

*б) Результаты расчета по скважине № 2*

Глубина котлована  $H = 7,10 \text{ м}$ . Расчетная глубина заделки  $t_1 = 2,62 \text{ м}$ . Толщина стены  $600 \text{ мм}$ , защитный слой бетона  $60 \text{ мм}$ .

Со стороны грунта изгибающий момент  $0,5 \text{ кНм/м}$ , продольная сила  $13,2 \text{ кН/м}$ . Минимальная продольная арматура  $6,00 \text{ см}^2/\text{м}$ . Прутки диаметром  $14 \text{ мм}$ , установлены с шагом  $250 \text{ мм}$ .

Со стороны котлована изгибающий момент  $417,8 \text{ кНм/м}$ , продольная сила  $70,1 \text{ кН/м}$ . Расчетная продольная арматура  $18,70 \text{ см}^2/\text{м}$ . Прутки диаметром  $32 \text{ мм}$ , установлены с шагом  $200 \text{ мм}$ . Ширина раскрытия трещин  $0,185 \text{ мм}$ .

*в) Результаты расчета по скважине № 3*

Глубина котлована  $H = 7,10 \text{ м}$ . Расчетная глубина заделки  $t_1 = 1,90 \text{ м}$ . Толщина стенки  $800 \text{ мм}$ , защитный слой бетона  $60 \text{ мм}$ .

Со стороны грунта изгибающий момент  $0,5 \text{ кНм/м}$ , продольная сила  $17,7 \text{ кН/м}$ . Минимальная продольная арматура  $8,00 \text{ см}^2/\text{м}$ . Прутки диаметром  $16 \text{ мм}$ , установлены с шагом  $250 \text{ мм}$ .

Со стороны котлована изгибающий момент  $329,3 \text{ кНм/м}$ , продольная сила  $92,9 \text{ кН/м}$ . Расчетная продольная арматура  $9,52 \text{ см}^2/\text{м}$ . Прутки диаметром  $16 \text{ мм}$ , установлены с шагом  $200 \text{ мм}$ . Ширина раскрытия трещин  $0,152 \text{ мм}$ .

### *5. Оценка разработанного ООО «Тектор» проектного решения по ограждению котлована, основанию и фундаментам Многофункционального комплекса и рекомендации*

Запроектированные с 2...5-тью надземными этажами здания и двухуровневыми подземными помещениями высотой соответственно 6,0 и 3,2 м [2, 3] автоматически требуют заглубления фундамента до абсолютной отметки около 145 м, а в связи с необходимостью устройства гидроизоляции при высоком уровне грунтовых вод - применения плитного фундамента. Под подошвой фундамента будет располагаться пласт моренных отложений, представленный суглинком, характеризуемым модулем деформации 33...38 МПа, а ниже их - слой подморенных песков средней плотности. Наличие таких грунтовых условий и плитного фундамента обеспечивают допустимость осадок фундаментов проектируемого здания. По расчету авторов проекта осадка здания не будет превышать 53 мм.

Поскольку основной шаг колонн проектируемого здания составляет 8,1 x 8,1 м, а размер их поперечного сечения  $\geq 50$  см, принятую в проекте толщину фундаментной плиты 1000 мм (при нагрузке от общего количества надземных и подземных этажей, равном семи); как показано расчетом согласно [3] при соответствующем армировании, можно считать удовлетворяющей условию требуемой прочности.

Наличие расчетного уровня надморенных подземных вод, соответствующего абсолютной отметке 151,5 м [1], при заглублении дна котлована до абсолютной отметки 145,20 м [2, 3] требует устройства водозащитного ограждения котлована. Выбранное ограждение котлована в виде «стены в грунте» в принципе удовлетворяет этим требованиям. Однако намечаемое в проекте выполнение «сте-

ны в грунте» из пионерного котлована с расположением его дна на абсолютных отметках 151,73 и 152,30 м [3] не может быть одобрено, так как уровень тиксотропного раствора при устройстве для нее траншеи должен быть в любом случае на 1 м выше расчетного уровня грунтовых вод. Поэтому устройство «стены в грунте» следует предусмотреть в форшахте, устроенной как минимум на отметке 152,5 м, с укладкой бетона стены до проектных отметок и с разработкой (если это потребуется) пионерного котлована до соответствующих отметок только после устройства «стены в грунте». Указанные соображения, однако, фактически не требуют внесения каких-либо принципиальных изменений в принятые в проекте конструктивные решения «стены в грунте» и в приведенные в проекте данные её расчета.

«Стена в грунте» запроектирована в соответствии с расчетом [3], как подробно отмечалось в разделе 4 настоящего заключения, толщиной 600 мм из бетона класса В25 и арматурной стали А500 с устройством грунтовых анкеров на отметке 151,6 м. При этом (см. раздел 3) может потребоваться армирование «стены в грунте» стержнями диаметром до 40 мм с шагом их установки 200 мм.

Из приведенных в материалах [3] расчетных данных не вполне ясно, учитывалось ли положение, установленное СНиП 2.02.03-87, о том, что расчетное сопротивление бетона, в случае бетонирования конструкций под глинистым раствором, должно приниматься с введением двух независимо действующих понижающих коэффициентов, равных 0,85 и 0,7.

Оценивая выполненную разработку проектных решений «стены в грунте» в целом, следует рекомендовать отказаться от использования (в рассматриваемом случае) грунтовых анкеров, заменив их на систему подкосов, устанавливаемых на выполняемую с опереже-

нием в центральной части котлована фундаментную плиту под защитой временно оставляемых по его периметру грунтовых берм. Это позволит получить более технологичное, более экономичное и более надежное решение по ограждению котлована «стеной в грунте».

В проекте следует устранить имеющуюся неоднозначность о применяемом классе бетона для устройства фундаментной плиты и «стены в грунте». В некоторых случаях называется класс бетона В25, а в других В35. Класс бетона следует назначить по расчету применительно к наиболее невыгодному случаю нагружения проектируемых конструкций.

Необходимо также устранить в некоторых случаях имеющуюся в чертежах неоднозначность абсолютных отметок расположения конструкций.

### **6. Вывод**

Разработанная ООО «Тектор» проектная документация нулевого цикла Многофункционального комплекса «Дары Кубани» по адресу: Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл. 83/33 одобряется с учетом замечаний, приведенных в разделе 5 настоящего заключения.

Зав. лабораторией № 1 НИИОСП  
доктор техн. наук, проф.

Б.В. Бахолдин

Вед. научн. сотр., к. т. н.

П.И. Ястребов



**УТВЕРЖДАЮ**

Председатель ГЭКК ОФИПС  
академик РААСН, проф., д.т.н.

  
В.А.Ильичев  
« 20 » января 2010 г.  


**Положительное экспертное заключение № 09-12-12**  
по результатам инженерно-геологических изысканий и конструктивным  
решениям нулевого цикла строительства многофункционального торго-  
во-сервисного комплекса «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, СВАО, ул.  
Корнейчука, вл. 83/33.

### 1. Общие положения

Настоящее экспертное заключение подготовлено в соответствии с обра-  
щением генерального директора ООО «ДАРЫ КУБАНИ»-Алтуфьево Сапелю-  
ка И.Е. № 94-09 от 04.12.2009 г. на имя председателя ГЭКК ОФИПС Ильичева  
В.А.

Для разработки заключения была сформирована рабочая экспертная груп-  
па ГЭКК ОФИПС в составе: руководителя группы, ответственного секретаря  
ГЭКК ОФИПС, к.т.н. Мариупольского Л.Г. и главного инженера ОАО «Фун-  
даментпроект» Смолина Б.С.

Для составления заключения Заказчиком были представлены следующие материалы:

1. Комплекс многофункциональный "Дары Кубани" по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. Проектная документация. Конструктивные решения. Нулевой цикл. Том 4-1.000 "ТЕКТОР" г. Москва 2009 г.

2. Комплекс многофункциональный "Дары Кубани" по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. Проектная документация. Проект организации строительства. Том 8. 01-ПРД-07-ПОС. ООО "ТЕКТОР".

3. Комплекс многофункциональный "Дары Кубани" по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. Проектная документация. Проект организации работ по сносу объектов капитального строительства и демонтажу некапитальных металлических строений. Том 8 А.01-ПРД-07-ПОС. ООО "ТЕКТОР" г. Москва 2009 г.

4. Комплекс многофункциональный "Дары Кубани" по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. Проектная документация. Архитектурные решения. Том 3. 01-ПД-07-АР. ООО "ТЕКТОР" г. Москва 2009 г.

5. Комплекс многофункциональный "Дары Кубани" по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33. Рабочая документация. Ограждение котлована. № 2176-ШО-1-01.И. "Современные Технологии Фундаментостроения". г. Москва 2009 г.

6. Техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка строительства проектируемого многофункционального торгово-сервисного комплекса "Дары Кубани" по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. ООО "ГРАТЭКС". Москва. 2007 год.

7. Научно-техническое заключение по рабочему проекту ограждения котлована для строительства многофункционального торгово-сервисного комплекса "Дары Кубани" по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. НИИОСП им Н.М. Герсевича. Москва 2009 г.

Дополнительные материалы:

8. Предварительное техническое заключение о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на участке проектируемого строительства мно-



гофункционального торгового комплекса "Дары Кубани" по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы ГУП Мосгоргеотрест, январь 2010 г.

9. Проектная документация. Конструктивные решения. Нулевой цикл. Том 4-1. Шифр 01-ПД-07-КР-1. ООО «Тектор», г. Москва, 2009 г.

10. Прогнозное геофильтрационное моделирование эксплуатационного состояния для проекта сооружения: «Комплекс многофункциональный «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл.83/33». МГУ им. М.В.Ломоносова, к.г.-м.н. М.В.Лехов.

11. Оценка влияния строительства здания на окружающую застройку многофункционального комплекса "Дары Кубани" по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в г. Москве. ООО "Тектор".

Следует отметить, что в соответствии с замечаниями и рекомендациями ГЭК ОФипС (приложение 1) заказчиком были представленные материалы [8-11], учтенные при подготовке настоящего заключения.

## **2. Инженерно-геологическая характеристика участка строительства комплекса и оценка результатов изысканий.**

По данным заключения [1] в геоморфологическом отношении участок расположен на флювиогляциальной равнине.

Поверхность участка сравнительно ровная и характеризуется абсолютными высотами в пределах 154,73-153,57 м с общим уклоном в юго-западном направлении.

С поверхности на глубину 0,5-2,6 м участок покрыт техногенными насыпными грунтами: перекопанными суглинками и глинами, реже песками с содержанием битого кирпича, обломков бетона и древесины, слежавшиеся, влажные.

Под насыпью, в северной части участка, залегают покровные глины серовато-коричневые пылеватые, оподзоленные, тугопластичные, мощностью слоя 1,3-1,5 м.

Ниже повсеместно залегают древние озерно-болотные отложения, сложенные глинами, реже суглинками буровато-коричневыми и серовато-коричневыми пылеватыми, с тонкими прослойками песка и ожелезнения, мягко- и тугопластичными, мощностью 0,9-1,6 м.

Ниже залегает толща надморенных флювиогляциальных отложений, сложенная в основном песками с линзами глин и суглинков.

Пески – коричневые и серовато-коричневые мелкие и средней крупности, реже крупные и гравелистые, глинистые, местами с прослойками глины с гравием, средней плотности, влажные и водонасыщенные.

Суглинки и глины – коричневые и серовато-коричневые, слоистые, с прослойками песка, мягко- и тугопластичные, мощностью линз 0,5-2,6 м.

Общая мощность отложений составляет 3,6-5,7 м.

Далее с глубины 7,5-8,8 м и абсолютных отметок 144,77-147,23 м залегает мощная толща моренных отложений, представленных песками серыми и темно-серыми пылеватыми и мелкими, слюдистыми, пылеватыми и мелкими, слабослюдистыми, средней плотности и плотными, водонасыщенными, вскрытой мощностью 4,1-5,1 м.

В гидрогеологическом отношении участок характеризуется наличием двух водоносных горизонтов:

- надморенного;
- надъюрского.

Надморенный водоносный горизонт залегает на глубине 3,4-4,1 м и абсолютных отметках 149,47-150,85 м. Водовмещающими грунтами являются надморенные флювиогляциальные отложения. Водоупором служат моренные суглинки.

Максимальный прогнозируемый уровень подземных вод, с учетом времени бурения скважин и графика годового режима горизонта, соответствует абсолютной отметке – 151,5 м.

Подземные воды являются неагрессивной средой для бетона нормальной проницаемости марки W-4.

Надьюрский водоносный горизонт залегает на глубине 14,9-15,9 м и абсолютных отметках 137,67-139,63 м. Горизонт обладает напором величиной 1,2-3,6 м.

Установившийся уровень соответствует глубине 12,3-13,9 м и абсолютным отметкам 140,83-141,65 м.

Водовмещающими являются подморенные флювиогляциальные пески. Водоупором служат верхнеюрские глины, не вскрытые при бурении.

Подземные воды являются неагрессивной средой для бетона нормальной проницаемости марки W-4.

Участок оценен в заключении [1] как безопасный в отношении карстово-суффозионных процессов.

Выполненные инженерно-геологические изыскания с учетом дополнительных работ [8] соответствуют требованиям нормативных документов и могут быть использованы при проектировании рассматриваемого комплекса на стадии "П".

### **3. Конструктивное решение фундамента проектируемого здания.**

Проектируемое здание торгово-сервисного комплекса представляет собой комплекс из двух зданий: 5-этажного и 2-х этажного с общими двумя подземными этажами. 5-ти этажное здание размерами 77х85 м и 2-х этажное здание размерами 30х29 м, оба неправильной формы в плане со стилобатом, выступающим за границу надземной части, размерами 168х100 м.

Здание каркасное из монолитного железобетона.

Пространственная жёсткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных дисков перекрытий и монолитных железобетонных поперечных и продольных стен, а также монолитных колонн.

Несущими конструкциями подземной части здания являются монолитные железобетонные (бетон класса В35) колонны сечением 500х500 мм и 600х600 мм, внутренние и наружные монолитные железобетонные стены толщиной 250 и 300 мм, монолитные железобетонные безбалочные перекрытия толщиной 300 мм, монолитные железобетонные лестницы, толщиной 150 мм.

В качестве фундамента здания принята железобетонная (бетон класса В25) фундаментная плита на естественном основании толщиной 1000мм. Под плитой предусмотрена гидроизоляция (гидроизоляционная мембрана WP/WT фирмы «Sika») по подготовке из бетона толщиной 100 мм. Абсолютная отметка дна котлована 145,10 м, абсолютная отметка нуля 155,50 м, абс. отм. поверхности грунта 152,70 м -154,83 м, глубина котлована 7,6 м -9,73 м.

Основанием фундаментной плиты служат тугопластичные и полутвёрдые суглинки с гравием (модуль деформации 25-33 МПа).

По данным авторов проекта расчётное среднее давление под подошвой плиты на основание составляет ~125 кН/кв.м, расчётная максимальная осадка 6,4 см. Расчётное сопротивление грунта под подошвой плиты составляет 986 кН/кв.м.

Контрольные расчёты, выполненные по программе «Плита 3,0», дали следующие значения осадки и расчётного сопротивления: расчётная осадка от 24,77 мм до 105,12 мм, расчётное сопротивление грунта на отметке заложения плиты 602,98 кПа, т.е. расчётная осадка не превышает предельной деформации основания для сооружений рассматриваемого типа, приведённой в приложении 4 СНиП 2.02.01-83\* «Основания зданий и сооружений» (150 мм) для расчётной схемы основания в виде линейно-деформируемого слоя и виде линейно-деформируемого полупространства, а среднее давление под подошвой не

превышает расчётного сопротивления грунта основания на глубине заложения плиты.

Учитывая изложенное, конструктивное решение фундамента здания соответствует требованиям нормативных документов и может считаться обоснованной.

#### **4. Ограждение котлована.**

Рабочая документация ограждения котлована, разработанная в составе представленной на заключение документации, предусматривает устройство временного ограждения из стальных труб диаметром 426 мм с толщиной стенки 9 мм длиной 13 м, погружаемых с шагом 900 мм в предварительно пробуренные скважины диаметром 450 мм и труб диаметром 377 мм с толщиной стенки 9 мм, длиной 14 м, погружаемых с шагом 800 мм в предварительно пробуренные скважины диаметром 400 мм.

Устойчивость ограждения котлована в процессе возведения подземной части здания обеспечивается распорной системой из стальных труб диаметром 530x9 мм и 426x10 мм (подкосы в продольных стенах), а также 426x9 мм и 377x9 мм (распорки в углах). Распорки и подкосы упираются в распорные пояса из 2-х двутавров № 55Б2. На участке, где применено ограждение из труб диаметром 426 мм, распорки и подкосы монтируются в один ярус на абс. отметке 150,80 м, на остальных участках (где котлован глубже) – в два яруса, на отметках 154,050 м и 148,50 м. Шаг распорок и подкосов от 3,2 до 9,6 м. Ограждение котлована рассчитано по программе «WALL 3».

На основании анализа этой части проекта можно сделать вывод о том, что:  
-конструкция ограждения котлована принята достаточно обоснованно и соответствует требованиям действующих нормативных документов.

#### **5. Конструктивные решения по строительному водопонижению.**

Проектом строительного водопонижения в составе разработанного проекта строящегося здания предусмотрена откачка подземных вод из котлована с помощью установки иглофильтрового водопонижения ЛИУ-6БМ и открытого водоотлива.

Иглофильтры длиной 7 и 5,5 м устанавливаются по внутреннему контуру ограждения котлована на отм.151,20 м путём гидравлического погружения с обсыпкой песком фракции 0,5-2 мм.

Для сбора остающейся непониженной воды предусмотрен открытый водоотлив, состоящий из траншей глубиной 0,5 м по периметру котлована и зумпфов из стальных перфорированных труб диаметром 1020 мм и насосов «Гном»16-16.

В соответствии с замечанием рабочей экспертной группы ГЭКК ОФипС было дополнительно выполнено прогнозное геофильтрационное моделирование для проектируемого комплекса [10], свидетельствующее, что так называемый «барражный эффект», т.е. повышение уровня подземных вод, связанное с созданием подземного водонепроницаемого контура при строительстве здания, составляет незначительную величину (50 см), и то только с восточной стороны здания.

С учётом вышеизложенного принятые решения по этому разделу проекта могут считаться обоснованными.

#### **6. Оценка влияния строительства торгово-сервисного комплекса на существующие сооружения.**

В соответствии с замечанием рабочей экспертной группы ГЭКК ОФипС (приложение 1) были проведены расчёты напряжённо-деформированного состояния грунтов основания сооружений, прилегающих к проектируемому строительству [11] - московской кольцевой автодороги, расположенной на расстоянии 20 м от котлована, стального и железобетонного водоводов, а также

теплотрассы, расположенных на расстояниях 41,5, 44,5 и 60 м от котлована соответственно.

В результате проведённых расчётов по программному комплексу «PLAXIS» были установлены возможные дополнительные осадки этих сооружений, связанные с изменением напряжённо-деформированного состояния оснований при строительстве.

Ввиду значительной удалённости сооружений от проектируемого объекта дополнительные осадки этих сооружений составляют незначительные величины (порядка 2 мм для кольцевой автодороги менее 1 мм для водоводов и теплотрассы) и не требуют каких-либо защитных мероприятий.

## **7. Выводы и рекомендации.**

1. Выполненные инженерно-геологические изыскания с учетом дополнительных работ [8] соответствуют требованиям нормативных документов и могут быть использованы при проектировании рассматриваемого комплекса на стадии "П".

2. Технические решения по фундированию проектируемого здания с 2-мя подземными этажами, представленные в проекте и предусматривающие устройство железобетонной фундаментной плиты на естественном основании, приняты достаточно обоснованно, соответствуют требованиям действующих нормативных документов и могут быть рекомендованы к проработке на стадии «Рабочая документация».

3. Конструкция ограждения котлована из стальных труб диаметром 426 мм и 377 мм, погружаемых в скважины с шагом 900 мм и 800 мм с одно – двухъярусными распорками и подкосами, выбрана обоснованно, и может быть рекомендована к строительству.

4. Проект строительного водопонижения и водоотлива, предусматривающий применение лёгких иглофильтровых установок (ЛИУ), а также открытый водоотлив, достаточно обоснован и рекомендуются к дальнейшей проработке

на стадии «Рабочая документация». При подготовке рабочей документации следует разработать схему откачки воды в период бетонирования фундаментной плиты и устройства подземной части здания.

5. Строительство торгово-сервисного комплекса практически не окажет влияния на сооружения, расположенные на прилегающей к комплексу территории - Московскую кольцевую автодорогу, стальной и железобетонный водоводы, а также теплотрассу. Согласно выполненным расчетам дополнительные осадки автодороги не превысят 2 мм, а остальных сооружений – 1 мм.

**Приложения:**

- замечания и рекомендации заключение по результатам инженерно-геологических изысканий и конструктивным решениям фундаментов здания торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» расположенного по адресу: СВАО г. Москвы, ул. Корнейчука, вл. 83/33;

- письмо ООО «ДАРЫ КУБАНИ»-Алтуфьево. Исх. № 002-10 от 15.01.2010 г.

Члены рабочей экспертной группы:

Ответственный секретарь ГЭК ОФИС,

к.т.н.

Главный инженер

ОАО «Фундаментпроект»,

к.т.н.



Л.Г. Мариупольский



Б.С. Смолин





П Р А В И Т Е Л Ъ С Т В О М О С К В Ы

П Р Е Ф Е К Т

СЕВЕРО-ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

*06 сентября 2005*

№ *2178*

О предоставлении ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево земельного участка по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33



В соответствии с Земельным кодексом РФ, Законом города Москвы от 14.05.2003 № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве», Законом города Москвы от 28.06.1995 «Устав города Москвы», распоряжением Правительства Москвы от 16.07.2004 №1438-РП «О размещении многофункционального комплекса «Дары Кубани» на земельном участке по адресу: ул.Корнейчука, вл.83/33 (СВАО)» и протоколом рабочей группы окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительному регулированию СВАО г.Москвы от 01.09.2005 № 29(р)-1:

1. Предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «Дары Кубани»-Алтуфьево (ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево) на праве аренды сроком на 11 месяцев 28 дней, земельный участок по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33 (территориально-экономическая оценочная зона № 23) из земель поселений, площадью 2,0 га, в соответствии с приложенным планом границ земельного участка, для проведения проектно-изыскательских работ на строительство многофункционального комплекса «Дары Кубани».
2. Установить условия предоставления земельного участка (п.1):
  - 2.1. Освободить земельный участок по окончании срока предоставления, либо оформить земельно-правовые отношения на новый срок в установленном Законом порядке.
  - 2.2. Соблюдать режим использования территории Природного комплекса на части земельного участка площадью 0,5600 га.
3. Предложить ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево оформить в месячный срок в Департаменте земельных ресурсов города Москвы договор аренды земельного участка (п.1).

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя префекта Колесникова И.Н.



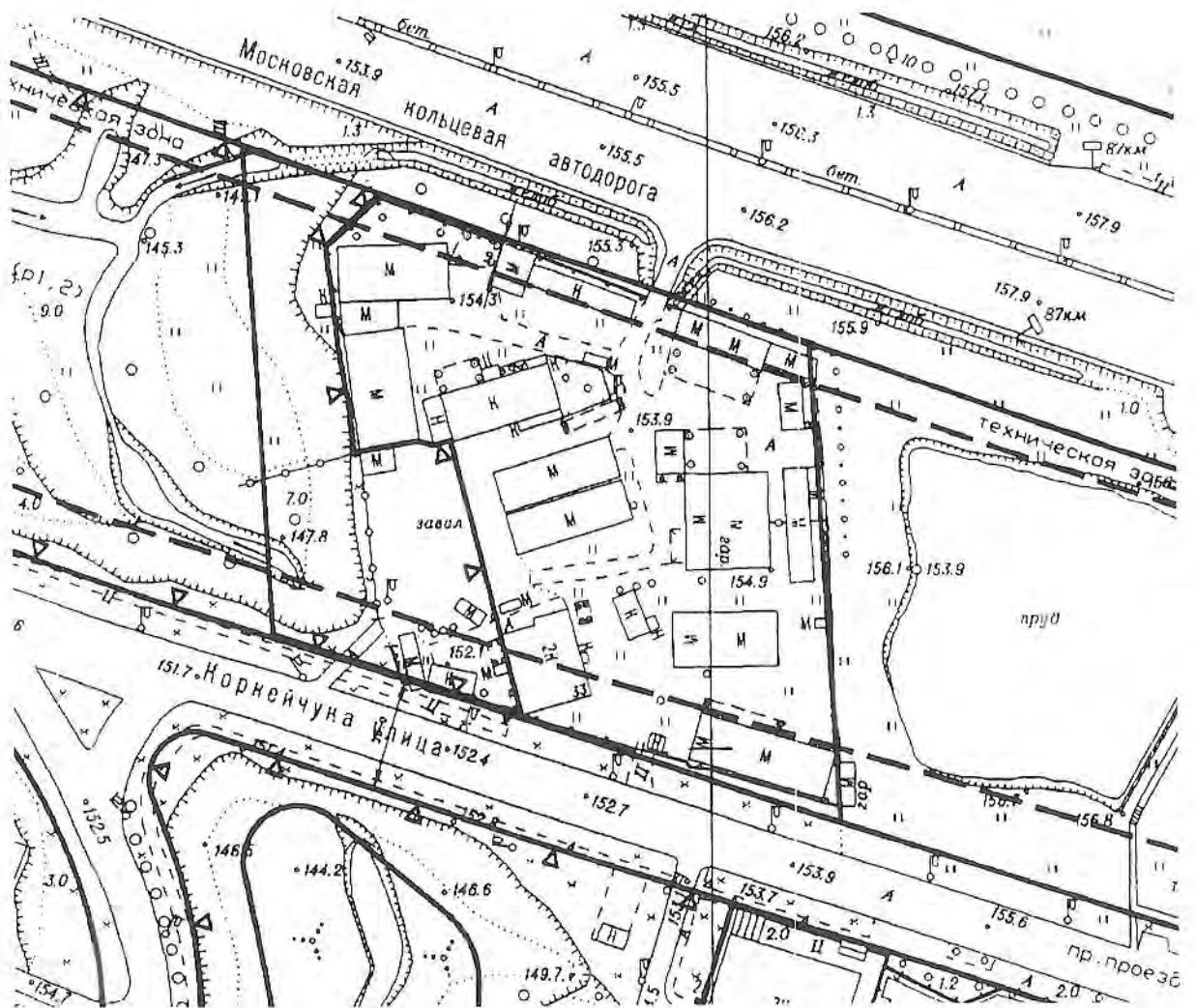
И.Я. Рабер



Приложение к Распоряжению Префекта  
СВАО от 06.09.05 года № 2118  
«Утверждаю» Префект СВАО И.Я.Рабер

### ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общество с ограниченной ответственностью "Дары Кубани" - Алтуфьево  
по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ СВАО  
м.п.

*И.Б. Маренов*

/Маренов И.Б./

Копия верна:  
Начальник ТОРЗ СВАО

*И.Б. Маренов*

И.Б. Маренов



<b>И С О Г Д</b>	<b>РЕГИСТРАЦИОННЫЙ</b>
	№ 45352000-08-89296
	от 06.09.2011
	Подпись

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ Г.МОСКВЫ**

125047, Москва, Триумфальная площадь, 1

тел.250-55-20

Код объекта недвижимости:	
Код строительного объекта:	RU77-110000-001904
Регистрационный №:	126-4-10/С
Дата:	02.08.2011

**УТВЕРЖДАЮ**  
Главный архитектор города  
Москвы

**А.В. Кузьмин**



**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ**

АДРЕС ОБЪЕКТА:	Город:	Москва			
Административный округ:	Северо-Восточный				
Район:	Бибирево				
Адрес:	улица Корнейчука				
Владение:	83/33	Корпус:	-	Строение:	-
Наименование объекта:	Проект строительства многофункционального комплекса "Дары Кубани"				
Функциональное назначение объекта:	Многофункциональный комплекс				
Заказчик:	ООО "Дары Кубани-Алтуфьево"				
Застройщик:	ООО "Дары Кубани-Алтуфьево"				
Распорядительные документы Правительства Москвы (Префектуры, АО):	Распоряжение Правительства Москвы от 28.08.2009г. № 1945-РП				

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

Руководитель авторов проекта:	Чернышов Д.А.
Авторы проекта:	Чернышов Д.А., Альт Е.П., Садовский А.С.
Проектная организация:	ООО "Архитакт"

**СОГЛАСОВАННЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ОБЪЕКТУ**

Площадь застройки(м <sup>2</sup> ):	7 260.9	Этажность:	2-5+2подз	Верхняя отметка объекта (max) (м):	25.00
Общая площадь(м <sup>2</sup> ):	48 734.0	В том числе: наземная (м <sup>2</sup> ):	27 433.0	подземная (м <sup>2</sup> ):	21 301.0

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА

Регламентной комиссии Архитектурного совета города  
Москвы (по рассмотрению проектных материалов)

дата: 02.08.11

№: 33

Наименование объекта:

Проект строительства многофункционального комплекса  
"Дары Кубани"

Авторы проекта:

Чернышов Д.А., Альт Е.П., Садовский А.С.

Генеральная проектная  
организация:

ООО "Архитакт"

Застройщик :

ООО "Дары Кубани-Алтуфьево"

Референт:

Суетин С.Н.

ПОСТАНОВИЛИ:

1.Одобрить представленное архитектурно-градостроительное решение.

### "ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА ВЕРНА"

Начальник Управления Архитектурного совета  
и согласования проектов

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и  
архитектурной документации

Лазарев Г.З.

Руководитель авторов проекта

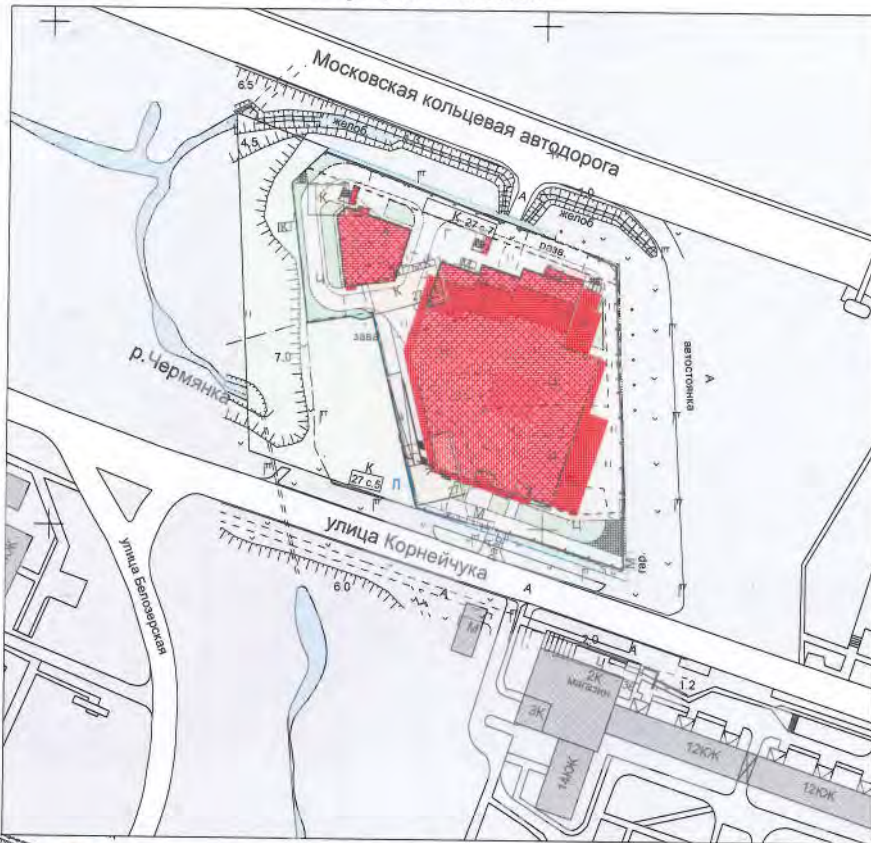
Чернышов Д.А.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

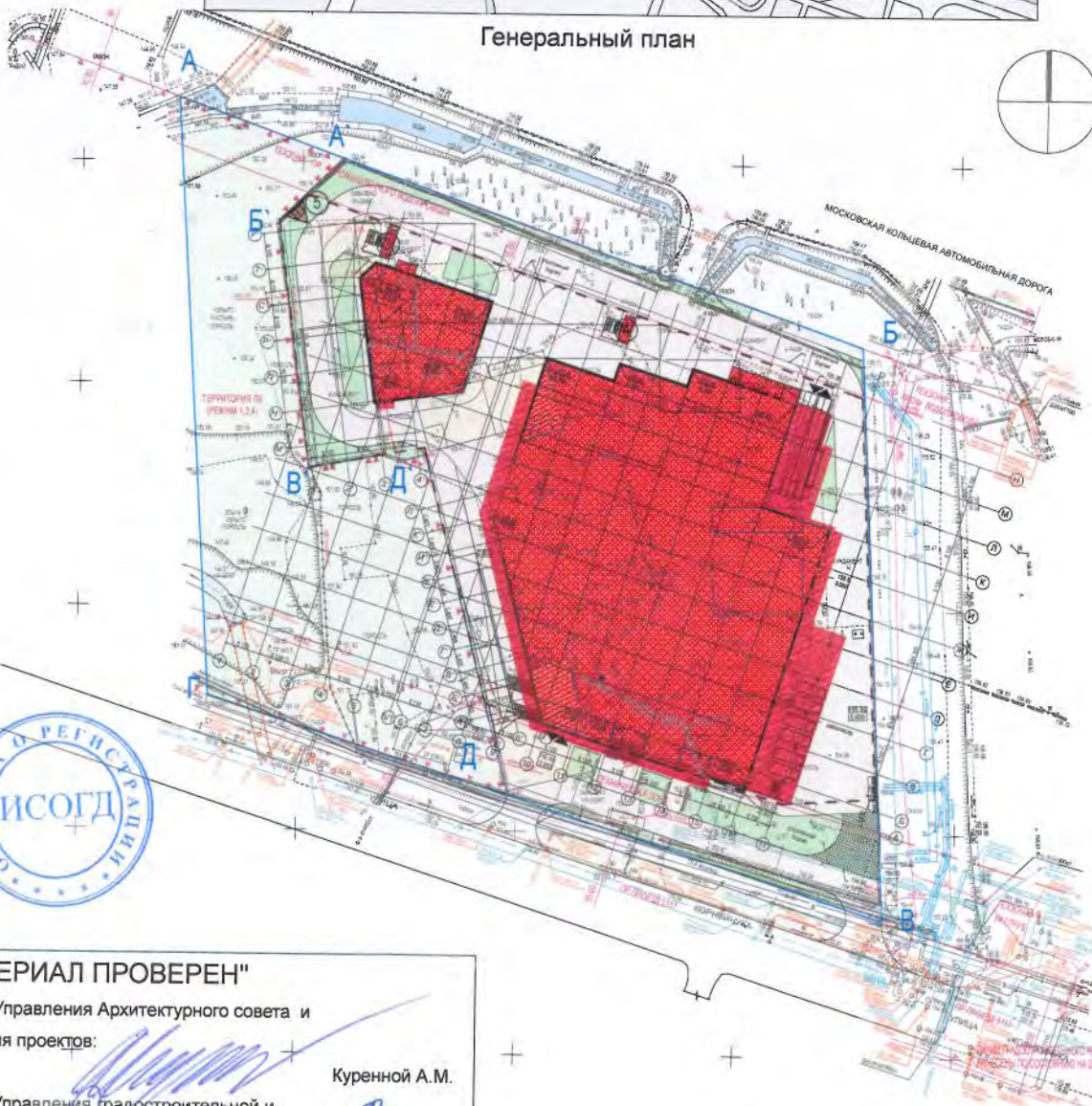
Материалы проектного решения (формата А4, без масштаба),  
ситуационный план, генплан, планы этажей, разрезы, фасады  
с цветовым решением.



Ситуационный план



Генеральный план



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и  
согласования проектов:

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и  
архитектурной документации:

Лазарев Г.С.

166

Автор проекта

Чернышов Д.А.

Многофункциональный комплекс "ДАРЫ КУБАНИ"  
Улица Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва

126-4-10

Фасад в осях Е-17



Фасад в осях Н-10



Фасад в осях 17-7



Фасад в осях А-Н



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и согласования проектов:

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и архитектурной документации:

Лазарев Г.З.

- 1 Фасадные сэндвич-панели Qbiss by trimo с рисунком "Artme", цвет "серый", RAL 7047, К-7
- 2 Стекло тонированное пленкой RAL 230 70 25
- 3 Фасадные сэндвич-панели Qbiss by trimo, цвет "темно-серый", RAL 7004, К-7
- 4 Фасадные сэндвич-панели Qbiss by trimo, цвет "коричневый", RAL 0603010, D8
- 5 Фасадные сэндвич-панели Qbiss by trimo, цвет "серый", RAL 7047, К-7
- 6 Аллюминевые кассеты с перфорацией, цвет "серый", RAL 7047, К-7

167

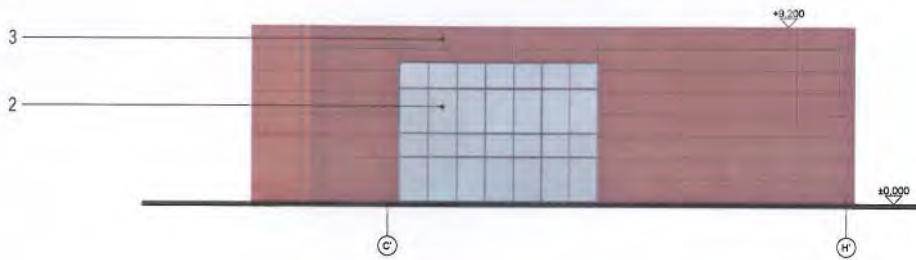
Автор проекта

Чернышов Л.А.

Фасад в осях К-Н



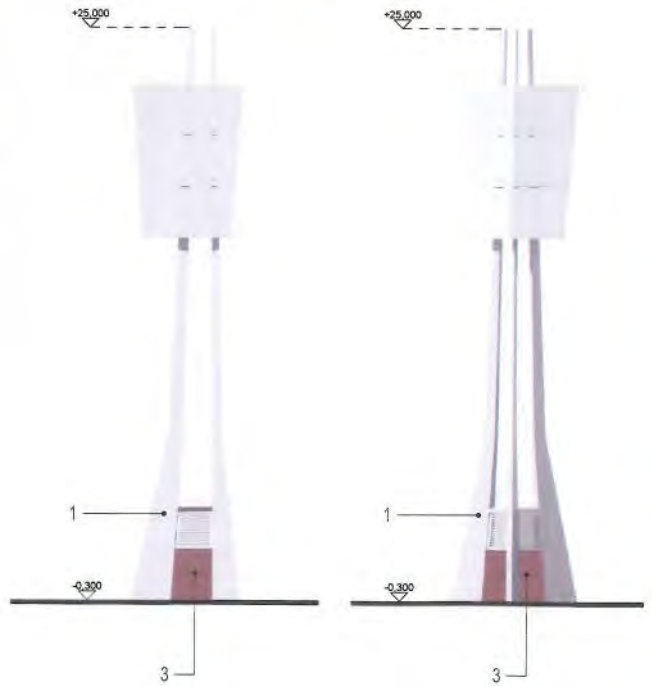
Фасад в осях С'-Н'



Фасад в осях 5-2



Фасад в осях 3'-Н



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и согласования проектов:

Куренной А.М.

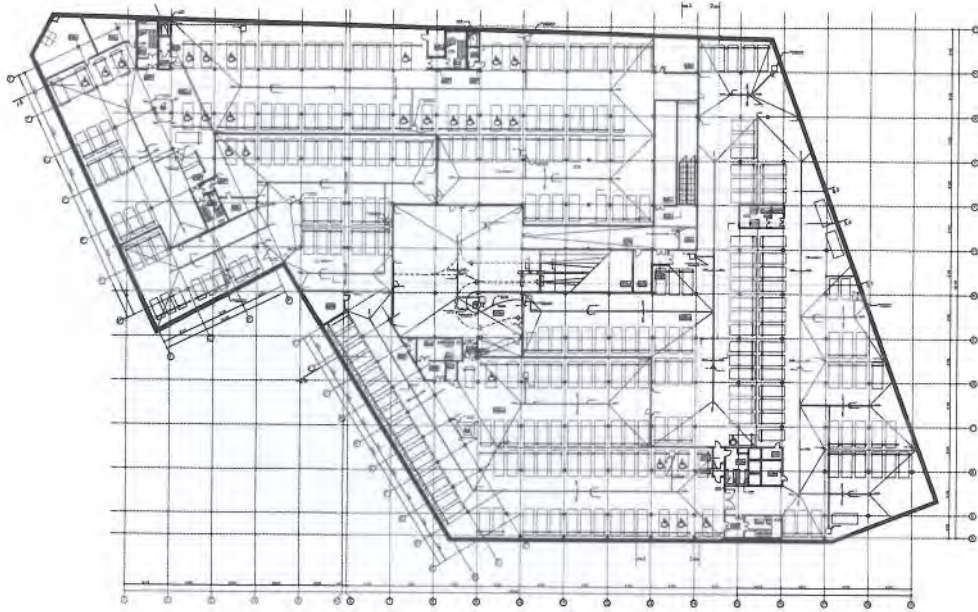
Начальник Управления градостроительной и архитектурной документации:

Лазарев Г.З.

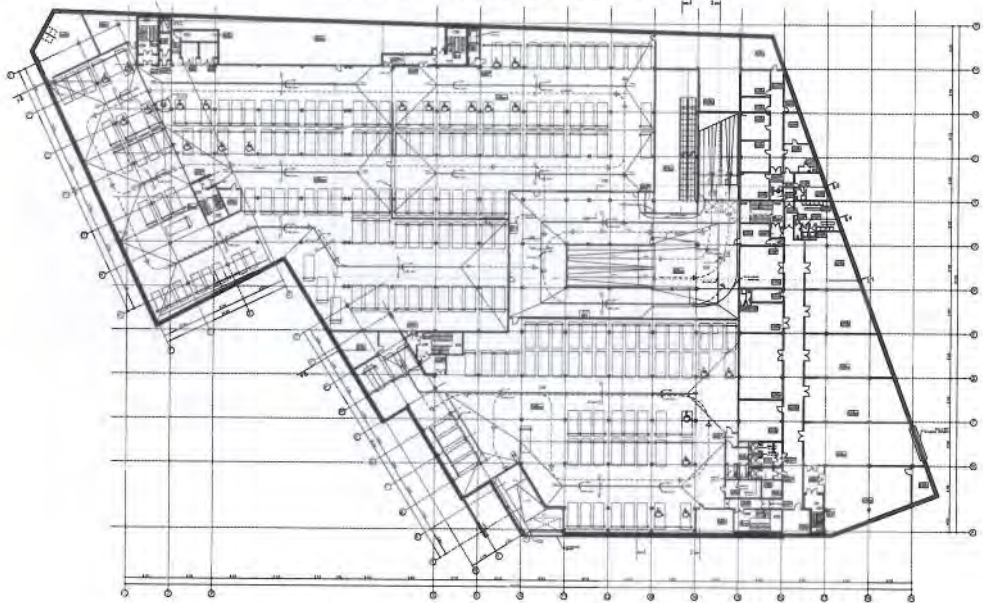
- 1 Фасадные сэндвич-панели Qbiss by trimo - 150мм, цвет "серый", RAL 7047, К-7
- 2 Стекло тонированное пленкой RAL 230 70 25
- 3 Фасадные сэндвич-панели Qbiss by trimo - 150мм, цвет "коричневый", RAL 0603010, D8



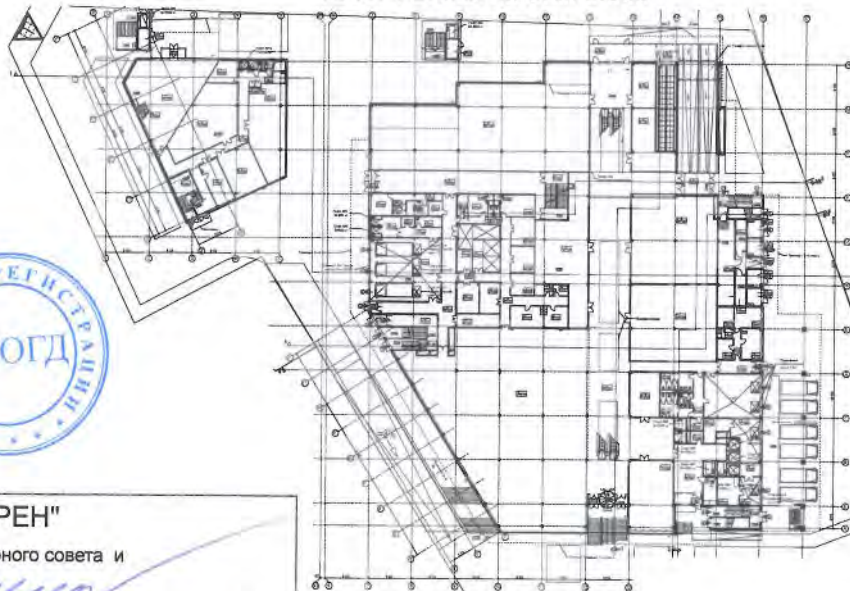
План -2 этажа на отм. -7.800



План -1 этажа на отм. -4.500



План 1 этажа на отм. 0.000



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и  
согласования проектов:

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и  
архитектурной документации:

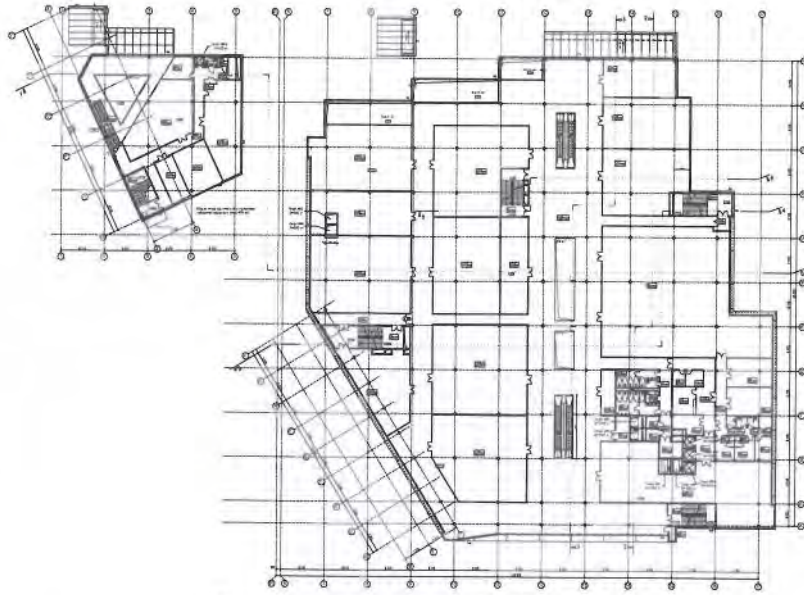
Лазарев Г.З.

169

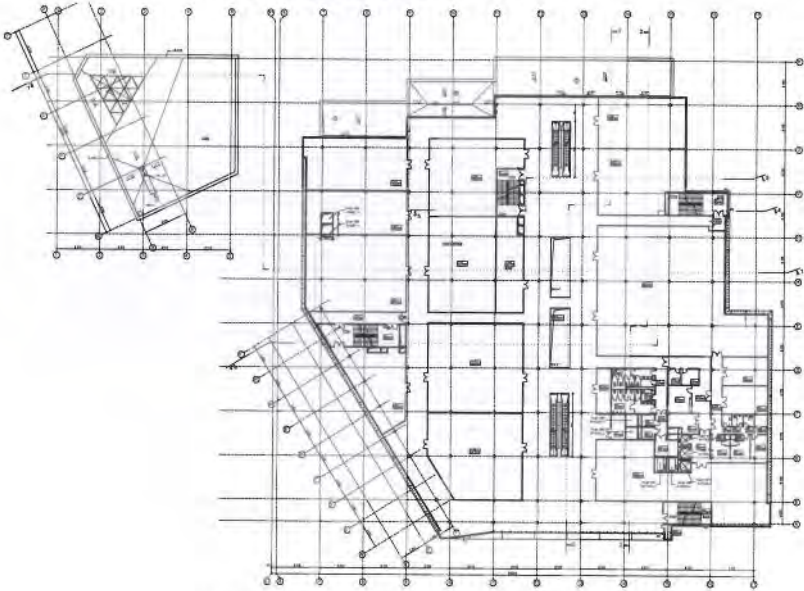
Автор проекта

Чернышов Д.А.

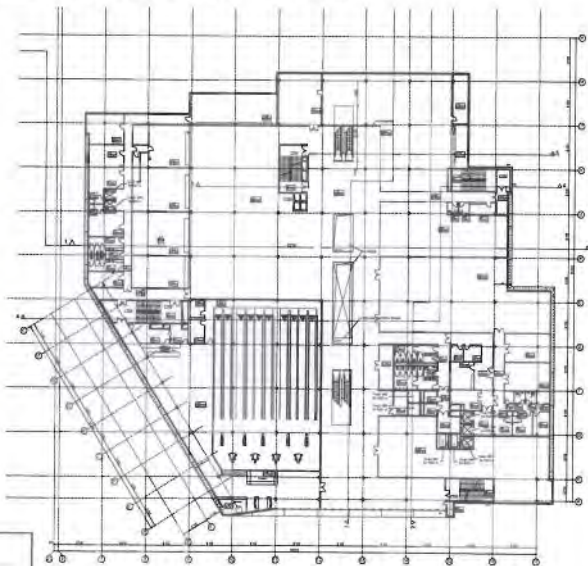
План 2 этажа на отм. +4.800



План 3 этажа на отм. +9.600



План 4 этажа на отм. +14.400



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и  
согласования проектов:

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и  
архитектурной документации:

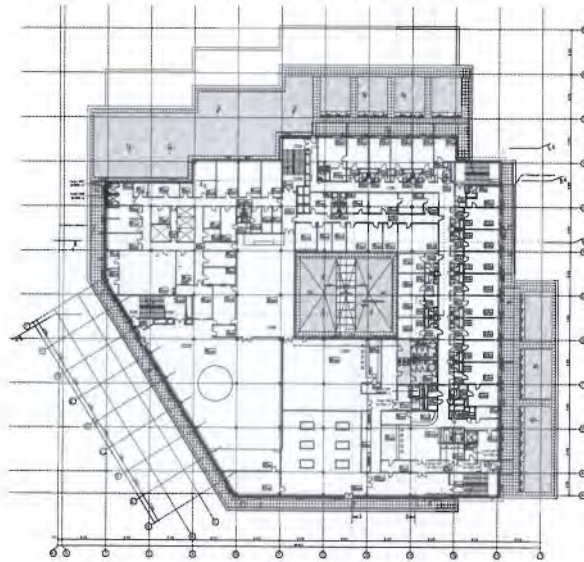
Лазарев Г.З.

170

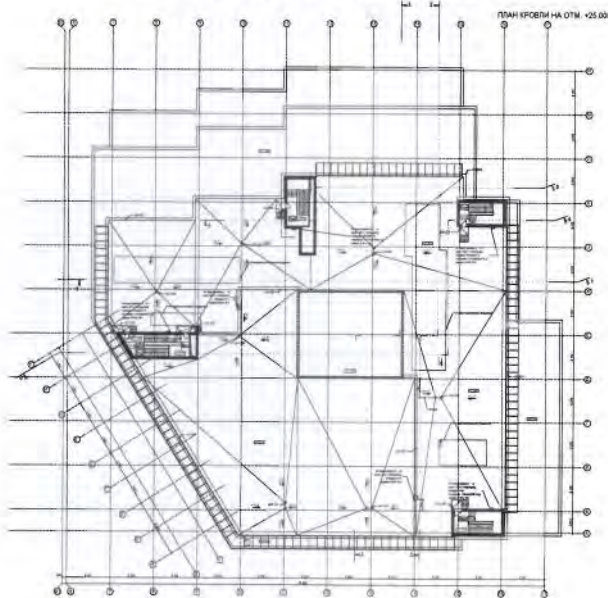
Автор проекта

Чернышов Д.А.

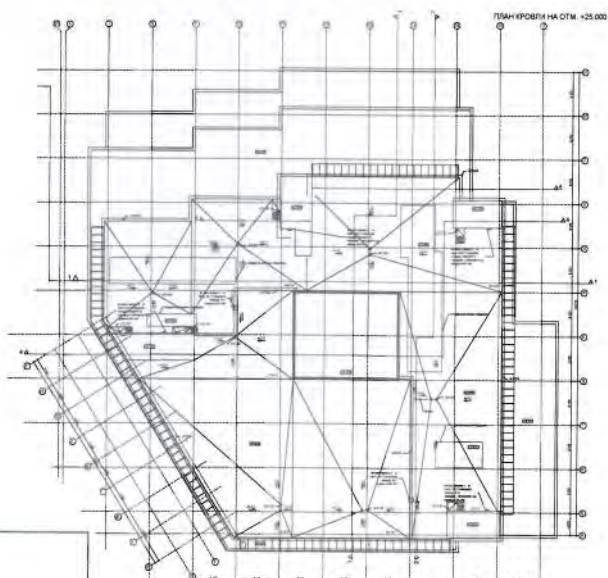
План 5 этажа на отм. +19.200



План кровли на отм. +25.000



План кровли на отм. +25.000



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и  
согласования проектов:

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и  
архитектурной документации:

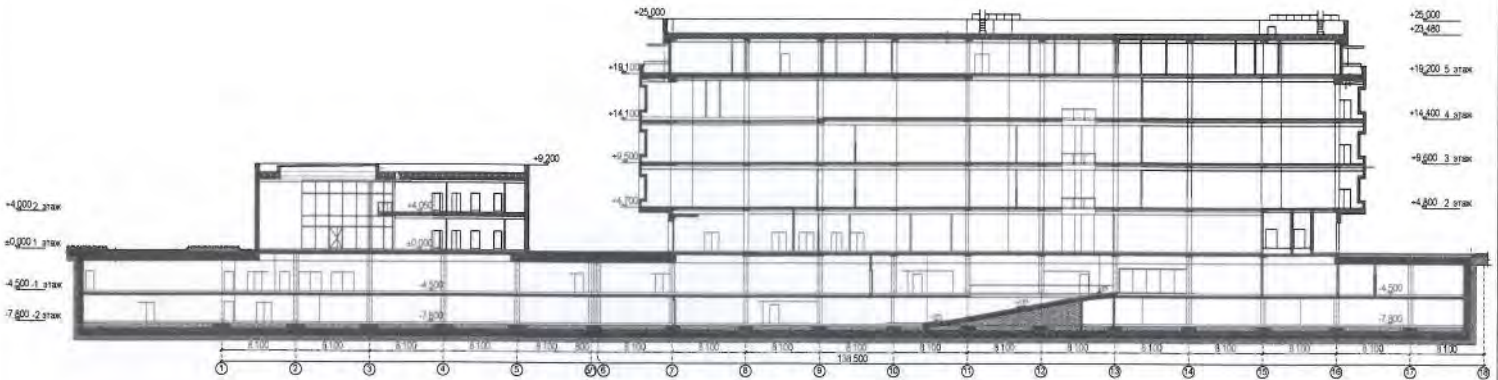
Дазарев Г.З.

171

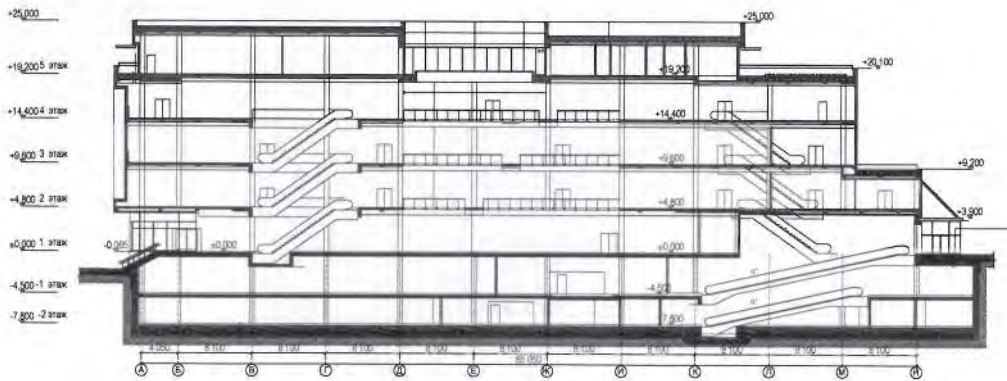
Автор проекта

Чернышов Д.А.

Разрез 1-1



Разрез 2-2



"МАТЕРИАЛ ПРОВЕРЕН"

Начальник Управления Архитектурного совета и  
согласования проектов:

Куренной А.М.

Начальник Управления градостроительной и  
архитектурной документации:

Лазарев Г.З.

172

Автор проекта

Чернышов Д.А.



П Р А В И Т Е Л Ъ С Т В О М О С К В Ы  
КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
«МОСКОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»  
(МОСГОСЭКСПЕРТИЗА)

И С О Г Д	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
	№ <u>45352000-08-86661</u>
	от <u>17.03.2011г.</u>
	Подпись <u>[подпись]</u>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

от 01.02.10г. № 85-НЦ/09 МГЭ

**по конструктивным решениям подземной части здания  
и результатам инженерных изысканий**

**1. Общие положения**

**1.1. Основания для проведения государственной экспертизы:**

- заявление о проведении государственной экспертизы от 25 сентября 2009 г. № 77-09;
- договор о проведении государственной экспертизы от 19 октября 2009 г. № ПО/659/943.

**1.2. Идентификационные сведения об объекте капитально-го строительства**

*Наименование объекта:* многофункциональный комплекс «Дары Кубани» (нулевой цикл).

*Строительный адрес:* ул. Корнейчука, вл. 83/33 (Северо-Восточный административный округ города Москвы).

**1.3. Источник финансирования: средства инвесторов.**

**1.4. Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей**

Площадь участка	- 1,44 га
Площадь застройки	- 11441,7 кв.м
Этажность	- 5+2подземных
Общий строительный объем здания	- 223265,81 куб.м
Общая площадь здания	- 48734,51 кв.м
Площадь подземной части	- 21525,25 кв.м

**1.4. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания**

*Проектная организация:* ООО «ТЕКТОР».

*Место нахождения:* 109386, город Москва, ул. Новороссийская, д.12, помещение управления (неж.пом.).

*Лицензия:* Д 970651, регистрационный номер ГС-1-99-02-26-0-7723117162-062455-1, действительна по 26 декабря 2012 г.

*Главный архитектор проекта:* Симич Д.

*Главный инженер проекта:* Сусликов В.Н.

*Субподрядные проектные организации:*

*Проектная организация:* ООО «Промстройэкспертиза».

*Место нахождения:* 115516, г. Москва, ул. Промышленная, д. 8, стр. 1.

*Лицензия:* Е 017755, регистрационный номер ГС-1-99-02-26-0-7724545210, действительна по 19 декабря 2010 г.

проект. Ограждение котлована - ООО «Современные технологии фундаментостроения»

*Место нахождения:* 141730, Московская область, город Лобня, ул. Чапаева, д.1А.

*Лицензия:* Д 611098, регистрационный номер ГС-1-50-02-26-0-5025021280-028541-1, действительна по 12 сентября 2010 г..

Проект. Строительное водопонижение - ЗАО «Институт «Геостройпроект»

*Место нахождения:* 127083, город Москва, ул. Мишина, д.56, стр.2.

*Лицензия:* Е 013035, регистрационный номер ГС-1-99-02-26-0-7714699080-062382-1, действительна по 25 декабря 2012 г.

*Изыскательские организации:* ООО «ГРАТЭКС».

ГУП «Мосгоргеотрест».

*Место нахождения:* 125040, г. Москва, Ленинградский просп., д.11.

*Лицензия:* Д 963624, ГС-1-99-02-28-0-7714084055-061235-2, действительна по 11 декабря 2012 г.

*Главный инженер:* Майоров С.Г.

### **1.5. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике**

*Инвестор-заказчик:* ООО «Дары Кубани - Алтуфьево».

*Место нахождения:* 127562, г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 28.

### **1.6. Состав проектной документации**

*Перечень рассмотренных разделов проектной документации*

Раздел 1. Пояснительная записка

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Раздел 3. Архитектурные решения

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Раздел 5.3.1. Наружная сеть водоотведения

Раздел 6. Проект организации строительства

Раздел 7. Проект организации работ по сносу, демонтажу объектов капитального строительства

Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды

Проект. Ограждение котлована. Шифр № 2176-ШО-1-01. М., 2009.

Проект. Строительное водопонижение. Шифр № 882-ЛЕ-001-ВП. М 2009.

Проект организации строительства. Том № 8. Шифр 01-ПРД-07-ПОС. М., 2009.

Научно-техническое заключение по рабочему проекту ограждения котлована для строительства многофункционального торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» по адресу: город Москва, ул. Корнейчука, вл.83/33 в САО города Москвы. НИИОСП им. Н.М. Герсевича. М., 2009.

### **1.7. Согласование проектной документации**

*Проектная документация согласована:*

- заместителем директора ГУП НИИПИ Генплана города Москвы - заключение от 24 августа 2009 г. № 200-02-6698/9-(0)-1;

- ТППИМ СВАО на чертеже генерального плана и заключение от 1 октября 2009 г. № 222-03-250/9;

- префектурой Северо-Восточного административного округа города Москвы б/д на чертеже генерального плана;

- главой Управы района Бибирево города Москвы 4 октября 2009 г. на чертеже генерального плана;
- заказчиком, ООО «Дары Кубани» - письмо 24 декабря 2009 г. № 110-09;
- ГУП «Кольцевые магистрали» 27 марта 2007 г. № КМ-430 - заключение по размещению многофункционального комплекса;
- ГУП «Мосгортранс» 16 ноября 2009 г. № 17105 на чертеже генерального плана;
- ГУП «МЦПБ» - экспертное заключение от 30 марта 2007 г. № 2/356.

*Сведения о проведении информирования жителей о градостроительной деятельности:*

- письмо и.о главы управы района Бибирево от 10 декабря 2009 г. № 01-21-1077/9.

## **2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации**

### **2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий для строительства и реконструкции зданий и сооружений, без даты, выданное ООО «Дирекция по строительству и эксплуатации зданий - СКЦ». Многофункциональный торгово-сервисный комплекс.

Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий для строительства и реконструкции зданий и сооружений, без даты, выданное ООО «Дирекция по строительству и эксплуатации зданий - СКЦ». Торгово-выставочный комплекс.

Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий для строительства и реконструкции зданий и сооружений, без даты, выданное ООО «Дирекция по строительству и эксплуатации зданий - СКЦ». Развлекательный центр.

Техническое задание на производство инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий для строительства зданий и сооружений, от 14 декабря 2009 г, выданное ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево. Многофункциональный торговый комплекс.

Разрешение на производство инженерно-геологических работ № 004-09, выданное Геонадзором г. Москвы.



## 2.2. Основания для разработки проектной документации

- распоряжение Правительства Москвы от 28 августа 2009 г. № 1945-РП «Об утверждении акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства многофункционального комплекса по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33»;
- распоряжение Правительства Москвы от 16 июля 2004 г. № 1438-РП «О размещении многофункционального комплекса «Дары Кубани» на земельном участке по адресу: ул. Корнейчука, владение 83/33 (Северо-Восточный административный округ)»;
- распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 6 сентября 2005 г. № 2178 «О предоставлении ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево" земельного участка по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33»;
- распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 27 сентября 2007 г. № 2198 «О внесении изменений в распоряжение префекта от 06.09.2005 г. № 2178 «О предоставлении ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево" земельного участка по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33»;
- распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 15 сентября 2006 г. № 2273 «Об освобождении земельного участка по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33»;
- соглашение от 15 июня 2001 г. между Администрацией Краснодарского края и Правительством Москвы о торгово-экономическом, научно-техническом, социальном и культурном сотрудничестве;
- протокол по реализации Соглашения между Администрацией Краснодарского края и Правительством Москвы о торгово-экономическом, научно-техническом, социальном и культурном сотрудничестве;
- договор краткосрочной аренды земельного участка с Департаментом земельных ресурсов города Москвы от 16 сентября 2005 г. № М-02-511202;
- дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 г. № М-02-511202;
- акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства, реконструкции от 9 апреля 2009 г. А-6996/98;

- заключение о соответствии размещаемого объекта установленным градостроительным требованиям и регламентам использования территории от 11 декабря 2007 г. № 03-02-1164-06/302-07;
- задание на разработку проектной документации, утвержденное инвестором-заказчиком ООО «Дары Кубани - Алтуфьево»;
- техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка строительства проектируемого многофункционального торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. ООО «ГРАТЭКС», М., 2007 г;
- выписки из решений заседания Регламентной комиссии Архитектурного совета при Главном архитекторе города Москвы от 27 ноября 2007 г протокол № 41, от 30 апреля 2008 г. протокол № 15, от 26 февраля 2009 г. протокол № 6-А;
- прогнозное геофильтрационное моделирование эксплуатационного состояния для проекта сооружения: комплекс многофункциональный «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. МГУ им. М.В. Ломоносова, М, 2008 г;
- заключение Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы № 06-14-5209/7 от 5 июня 2007 г.;
- заключение Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы № 06-28-13127/8 от 10 февраля 2009 г.;
- техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка строительства проектируемого многофункционального торгово-сервисного комплекса «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. ООО «ГРАТЭКС», М., 2007 г.;
- прогнозное геофильтрационное моделирование эксплуатационного состояния для проекта сооружения: комплекс многофункциональный «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33, г. Москва. МГУ им. М.В. Ломоносова, М, 2008 г.;
- предварительное техническое заключение о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на участке проектируемого строительства многофункционального торгового комплекса «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. Заказ № 4/1223-09. ГУП «Мосгоргеотрест». М., 2010 г.

### 3. Описание рассмотренной документации (материалов)

#### 3.1. Описание результатов инженерных изысканий

В ходе изысканий, выполненных в 2007 г, пройдено 5 инженерно-геологических скважин, глубиной 15 м.

В ходе предварительных изысканий 2009-2010 г. выполнен сбор и анализ материалов изысканий прошлых лет, пройдены 2 инженерно-геологические скважины, глубиной 25 м. Выполнено статическое зондирование грунтов в 2-х точках.

Из выработок были отобраны пробы грунтов и воды на лабораторные испытания.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий расположена в пределах склона флювиогляциальной равнины. Абсолютные отметки участка 154,80-153,80 м.

На участке изысканий выделено 20 инженерно-геологических элементов.

Сводный геолого-литологический разрез включает:

- современные техногенные отложения - пески, суглинки, глины слежавшиеся, влажные, со строительным мусором, мощностью 0,8-2,6 м;

- покровные отложения - глины пылеватые тугопластичные, оподзоленные, мощностью 1,2 м;

- озёрно-болотные отложения - глины пылеватые мягко-тугопластичные, с прослойками песка, мощностью 0,6-2,4 м;

- флювиогляциальные отложения московского оледенения, представленные песками с прослоями и линзами суглинка и глины, от мелких до гравелистых, средней плотности, насыщенными водой, реже влажными и суглинками слоистыми тугопластичными, общей мощностью 4,2 - 4,6 м;

- моренные отложения днепровского оледенения - суглинки песчанистые тугопластичные и полутвёрдые, с гравием, мощностью 4,6-7,3 м;

- флювиогляциальные отложения окско-днепровского интервала, представленные песками пылеватыми и мелкими слабослюдистыми, плотными, насыщенными водой; супесями пылеватыми, пластичными, с прослоями песков; суглинками пылеватыми, тугопластичными, пылеватыми, с прослоями песков, общей мощностью 4,9-12,2 м.

Гидрогеологические условия участка по данным изысканий характеризуются распространением:

- грунтовых вод типа «верховодка», вскрытых одной скважиной, на глубине 1,8 м (абс. отм. 152,00 м). Водовмещающие породы - насыпные грунты, водоупор - озёрно-болотные глины;

- надморенного водоносного горизонта, вскрытого на глубинах 3,8-5,2 м (абс. отм. 148,60-150,50 м). Водоносный комплекс приурочен к надморенным флювиогляциальным отложениям. Водоупор - моренные суглинки. Максимальный прогнозируемый уровень горизонта принят на абс. отметке 151,50 м;

- напорного надъюрского водоносного горизонта, вскрытого на глубинах 12,8-15,8 м (абс. отм. 139,00-141,00 м), установившийся уровень соответствует глубинам 12,0-13,0 м (абс. отм. 141,30-141,80 м), величина напора составляет 0,8-2,8 м. Водоносный комплекс приурочен к подморенным флювиогляциальным отложениям. Нижний водоупор – верхнеюрские глины, не вскрытые при бурении.

По отношению к бетонам марки W4 грунтовые воды не агрессивны.

Грунты имеют высокую и среднюю степень коррозионной активности по отношению к алюминиевым и свинцовым оболочкам кабелей и углеродистой стали. К бетонам марки W4 - слабоагрессивны.

*Иная информация о рассмотренных результатах инженерных изысканий*

В соответствии с «Картой инженерно-геологического районирования г. Москвы по степени опасности проявления карстово-суффозионных процессов» участок работ относится к территории не опасной в отношении проявления карстово-суффозионных процессов.

В верхней части разреза вскрыты покровные и озерно-болотные глины, возможно обладающие пучинистыми свойствами, теряющие несущую способность при замачивании и имеющие низкие значения модуля деформации.

Территория участка является естественно подтопленной.

Территория участка относится к III (сложной) категории сложности инженерно-геологических условий.

#### 4. Описание технической части проектной документации

##### 4.1. Схема планировочной организации земельного участка

Участок строительства расположен между ул. Корнейчука, МКАД, долиной р. Чермянки и ограничен: с восточной стороны - территорией строящегося торгово-коммерческого комплекса, с западной стороны - участком объекта ПК № 35, с севера - технической зоной МКАД, с юга - технической зоной подземных коммуникаций.

Въезд на территорию с МКАД и ул. Корнейчука.

На территории расположены 1-этажные металлические и каменные складские и производственные здания, подлежащие сносу.

##### 4.2. Архитектурные решения

Архитектурно-планировочные решения подземной части.

Проектируемый многофункциональный комплекс состоит из 5-этажного здания торгового центра и отдельностоящего 2-этажного салона по продаже автомобилей с общей подземной частью.

Размещение в подвале:

- (отм. -9,00) - автостоянки, венткамер, электрощитовых, насосной, технических и подсобных помещений;

- (отм. -6,00) - автостоянки, помещений технического обслуживания, складских помещений, венткамер, электрощитовых, насосных, закусочной персонала, кладовых, административных помещений, помещения уборочного инвентаря, душевых, санузлов;

##### 4.3. Конструктивные решения подземной части

Конструктивная схема - каркасно-стеновая. Шаг несущих конструкций 8,1x8,1 м. Габариты подземной части здания выходят за габариты его надземной части.

Уровень ответственности комплекса - I.

Пространственная жесткость и устойчивость зданий комплекса обеспечиваются жесткостью узлов сопряжения дисков перекрытия и покрытия с колоннами, монолитными железобетонными стенами.

Несущие конструкции - монолитные железобетонные из бетона класса В35, марки W8, арматуры класса АIII, AI (кроме оговоренных), в том числе:

фундаменты - плита толщиной 1000 мм по бетонной подготовке (В7,5) толщиной 100 мм, на естественном основании: суглинках с гравием, линзами и прослойками песка, тугопластичных, полу-

твердых, с модулем деформации  $330 \text{ кгс/см}^2$ ; среднее напряжение под фундаментной плитой  $1,25 \text{ кгс/см}^2$ ; расчетное сопротивление грунтов  $9,86 \text{ кгс/см}^2$ ; максимальная осадка  $6,4 \text{ см}$ ;

колонны - сечением  $600 \times 600 \text{ мм}$  и  $500 \times 500 \text{ мм}$ ; колонны за габаритами высотной части выполняются с капителями размерами  $1600 \times 1600 \text{ мм}$  и толщиной  $250 \text{ мм}$  от низа плиты;

внутренние стены - толщиной  $250 \text{ мм}$ ;

перекрытие и покрытие - безбалочные, толщиной  $300 \text{ мм}$ ; в местах сопряжения плоских плит с вертикальными несущими элементами каркаса предусмотрено дополнительное поперечное армированием плит в зоне призмы продавливания;

наружные стены - толщиной  $300 \text{ мм}$ , с утеплением на глубину сезонного промерзания;

рампы въездов, лестнично-лифтовые блоки - монолитные железобетонные.

Отметки

первого этажа	$0,00 = 155,50$ ;
низа фундаментной плиты	$-10,10 = 145,40$ ;
верха фундаментной плиты	$-9,10 = 146,40$ .
Расчетный уровень грунтовых вод	$151,50$ .

Гидроизоляция - бетоном с повышенной маркой по водонепроницаемости (W8), мембранного типа.

Котлован в зависимости от планировочных отметок поверхности земли глубиной от  $7,2$  до  $9,9 \text{ м}$  выполняется под защитой шпунтового ограждения из стальных труб  $\varnothing 377 \times 9 \text{ мм}$ , длиной от  $14,0$  до  $16,0 \text{ м}$ ,  $\varnothing 426 \times 9 \text{ мм}$ , длиной  $13,0 \text{ м}$  и  $14,0 \text{ м}$ , шаг от  $800$  до  $900 \text{ мм}$ , заглубление в юрские глины от  $5,5$  до  $6,5 \text{ м}$ .

Устойчивость ограждения в осях «8-12/А» и «1-8/А-М» обеспечивается одним ярусом подкосов из стальных труб  $\varnothing 426 \times 9 \text{ мм}$ , с шагом от  $4,55$  до  $5,40 \text{ м}$ , с устройством упоров в распределительную балку из 2I45Б2 (абсолютная отметка  $150,20$ ) и фундаментную плиту, выполненную в центре котлована; в остальной части котлована - двумя ярусами подкосной системы из стальных труб  $\varnothing 426 \times 9 \text{ мм}$  и  $\varnothing 377 \times 9 \text{ мм}$ , шагом от  $4,0 \text{ м}$  до  $5,5 \text{ м}$ , с устройством упоров в распределительные балки из 2I45Б2 (абсолютная отметка  $151,90$ ) и 2I50Б2 (абсолютная отметка  $148,50$ ).

В углах котлована, в уровне распределительных балок предусмотрены раскосы из стальных труб  $\varnothing 426 \times 9$  мм и  $\varnothing 377 \times 9$  мм, на большепролетных участках - временные промежуточные опоры.

В период устройства фундаментной плиты в центральной части котлована и установки подкосов устойчивость ограждения котлована обеспечивается грунтовыми бермами, сохраняемыми при вскрытии котлована.

Погружение труб предусмотрено в скважины, заполненные твердеющим раствором В10.

Разработка котлована осуществляется под защитой системы водопонижения, состоящей из иглофильтровых установок и открытого водоотлива.

Иглофильтровые установки устраиваются с внутренней стороны котлована вдоль шпунтового ограждения с промежуточной отметки 151,20.

НИИОСП им. Н.М. Герсеванова представлено положительное заключение от 13 октября 2009 года по рабочему проекту ограждения котлована.

Также в заключении рекомендован мониторинг конструкций ограждения котлована с периодичностью один цикл в месяц.

Проектируемое строительство не оказывает негативного влияния на окружающую застройку.

#### **4.4. Проект организации строительства**

Проектом предусматривается строительство зданий многофункционального комплекса, объединенных подземной 2-х ярусной подземной частью. Въезд и выезд на стройплощадку осуществляется с 2-х сторон - с улицы Корнейчука.

Определенный настоящим проектом состав предполагает выполнение работ этапами строительства:

- подготовительный период выполняется в 2 этапа (ограждение стройплощадки, устройство бытового городка, предварительная планировка участка, устройство временных дорог, снос зданий и сооружений, устройство разгонной полосы и т.д.);

- основной период (земляные работы, устройство фундаментов, возведение подземной и надземной части зданий, прокладка коммуникаций, благоустройство территории).

До начала строительства производится извлечение существующих коммуникаций и сдача в район.

Разработка котлована производится экскаваторами ЭО-4525 с рабочим оборудованием «обратная лопата» в две очереди. Первая очередь включает в себя следующие работы: погружение труб шпунта на участке в литерах «1-2-3-4-5» с последующей послойной разработкой грунта до проектной отметки.

Вторая очередь земляных работ производится после окончания возведения подземной автостоянки в осях «12-19/А-Н».

Монтаж конструкций подземной и надземной части здания производится 2-мя башенными стационарными кранами «Либхерр», установленным на фундаментную плиту подземного гаража.

При подготовке объекта к сдаче необходимо выполнить полный комплекс работ по вертикальной планировке и благоустройству территории.

В проекте отражены мероприятия по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности, условия сохранения окружающей природной среды.

В проекте указаны потребность в основных строительных машинах, механизмах, электроэнергии, воде, строительных кадрах, временных зданиях и сооружениях.

Продолжительность строительства в соответствии со СНиП 12.04.03-85 и «Региональными нормами продолжительности строительства здания и сооружения в г. Москве» - 24 месяца.

#### **4.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

##### *Результаты инженерно-экологических изысканий*

Инженерно-экологические изыскания проведены лабораторией Химического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова (аттестат аккредитации № ГСЭН.RU.ЦОА.515), лабораторией ООО «Исследовательский центр экспертизы и оценки», АИЛЦ ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Москве» (аттестат аккредитации № ГСЭН.RU.ЦОА.021), ИЛЦ АНО «НИЭС» (аттестат аккредитации № ГСЭН.RU.ЦОА.159). Результаты обследования согласованы с Управлением Роспотребнадзора г. Москвы.



В соответствии с Заключением территориального Управления Роспотребнадзора по г. Москве от 21 июля 2009 г., в исследованных образцах грунта на территории проектируемого строительства радиоактивного загрязнения не выявлено. Исследованные показатели соответствуют требованиям нормативных документов.

В соответствии с Заключением территориального Управления Роспотребнадзора по г. Москве № 12/01612 от 21 июля 2009 г. грунты на обследуемой территории в отдельных слоях и зонах характеризуются по категории загрязнения химическими веществами - «допустимые», «опасные», «чрезвычайно опасные», по степени эпидемической категории загрязнения - «чистые».

Вывоз загрязненных грунтов с территории проектирования составляет - 2300 м<sup>3</sup>.

#### *Благоустройство и озеленение*

В составе проектных материалов представлены заключения Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы № 06-28-8721/9 от 29 октября 2009 г., № 06-28-8722/9 от 16 октября 2009 г. по дендрологической части проекта.

В зону работ попадают - 82 дерева, 31 кустарник, из которых подлежат: сохранению - 24 дерева, 15 кустарников, пересадке - 7 деревьев, вырубке - 51 дерево, 16 кустарников. Компенсации подлежат - 12 деревьев, 2 кустарника.

Проектом предусматривается: посадка - 16 деревьев, 53 кустарников, устройство газона на площади - 4903 м<sup>2</sup>, устройство цветников на площади - 20 м<sup>2</sup>.

В границы участка проектирования с западной стороны входит территория ПК СВАО № 35 «Долина р.Чермянки, Белозерская ул.» площадью 0,56 га.

Проектными решениями предусматривается использование земельного участка в границах Природного комплекса под озеленение.

Согласно заключению ГУП НИИПИ Генплана Москвы № 25/10316 от 21 августа 2009 г. предложение по размещению объекта не противоречит требованиям градостроительных регламентов территории г. Москвы.

#### *Оценка воздействия на состояние атмосферного воздуха*

На стадии проведения строительных работ в атмосферный воздух будут поступать загрязняющие вещества 11 наименований с ва-

ловым выбросом - 2,948 т/год при суммарной мощности выброса - 0,27 г/с.

Согласно проведенным расчетам рассеивания, в период строительства объекта на границе территории ПК СВАО № 35 «Долина р. Чермянки, Белозерская ул.» и ближайшей жилой застройки максимальные приземные концентрации диоксида азота будут составлять - 0,6ПДК.

Теплоснабжение объекта на стадии эксплуатации проектируется от городских тепловых сетей.

Источниками негативного воздействия на состояние атмосферного воздуха на стадии эксплуатации будут: закрытые и открытые автостоянки, посты мойки автотранспорта, покрасочный участок.

От 15 закрытых источников выбросов проектируемого объекта в атмосферный воздух будут поступать загрязняющие вещества 21 наименования с валовым выбросом - 1,519 т/год при суммарной мощности выброса - 0,25 г/с.

Выбросы от окрасочного участка проектируется очищать на установке «Газоконвертор «Ятаган» (сертификат соответствия № РОСС.RU.0001.11АЯ04 от 20 января 2009 г. сроком до 20 января 2012 г., разрешение Ростехнадзора на применение № РРС 00-31734 сроком до 29 октября 2013 г.). Проектируемая эффективность очистки аспирационного воздуха - 90%.

Согласно проведенным расчетам рассеивания, в период эксплуатации объекта на границе территории ПК СВАО № 35 "Долина р.Чермянки, Белозерская ул." и ближайшей жилой застройки максимальные приземные концентрации загрязняющих веществ будут составлять в долях ПДК: углерода оксид - 0,78, диоксид азота - 0,6, оксид азота - 0,28.

Выбросы остальных загрязняющих веществ создадут на границе территории ПК СВАО №35 «Долина р. Чермянки, Белозерская ул.» и ближайшей жилой застройки максимальные приземные концентрации 0,1ПДК и менее.

Реализация проектных решений не приведет к сверхнормативному воздействию на состояние атмосферного воздуха.

*Оценка документации на соответствие санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам*

Объемно-планировочные и конструктивные решения многофункционального комплекса приняты в соответствии с действующими нормами.

Отвод земельного участка под строительство многофункционального комплекса согласован Управлением Роспотребнадзора по г. Москве - заключение № 10-16/261 от 22 марта 2007 г.

Проект организации СЗЗ комплекса (расчетный) согласован с Управлением Роспотребнадзора по г. Москве 16 декабря 2009 г. № 10-15/4430.

#### *Порядок обращения с отходами производства и потребления*

В результате предусмотренных проектом работ будут образовываться (технологический регламент № 092/11/09 от 23 ноября 2009 г.) отходы строительства и сноса 10-и наименований в количестве - 1615,71 т, из которых подлежат передаче: в специализированные лицензированные организации - 95,06 т, на дробильно-сортировочные комплексы - 1409,66 т, на санкционированные объекты размещения отходов - 110,99 т.

Количество ожидаемого образования отходов 41 наименования после ввода объекта в эксплуатацию - 591,51 т/год, из которых подлежат передаче: в лицензированные организации - 388,81 т/год, на санкционированные объекты размещения отходов - 202,7 т/год.

Проектными решениями предусмотрен сброс сточных вод от мойки деталей агрегатного участка, от установки для мойки снятых колес, от раковины в колерной в накопительные емкости объемом 20 м<sup>3</sup>, расположенные на 2-м этаже. Опорожнение емкостей будет осуществляться 2 раза в месяц машиной - илососом по договору со специализированной лицензированной организацией.

Проектом предусматривается организация 16 площадок для временного накопления отходов.

Предельное количество временного накопления отходов на проектируемой территории составит - 20,57 т.

При соблюдении предусмотренных проектом правил и требований обращения с отходами, в том числе надзора за их складированием и вывозом реализация проектных решений допустима.

#### *Охрана водных ресурсов от загрязнения*

На период строительства поверхностный сток в количестве 2908 м<sup>3</sup>/год проектируется отводить в городские сети дождевой канализации.

На строительной площадке предусматривается мойка колес с оборотной системой водоснабжения и очистными сооружениями «Мойдодыр-К» (сертификат соответствия № РОСС RU.МЕ96.В01714

от 3 октября 2006 г. сроком до 2 октября 2009 г., санитарно-эпидемиологическое заключение № 77.99.02.485.Д.008569.09.06 от 22 сентября 2006 г.).

Состав очистных сооружений мойки колес: песколовка, гидроциклон, тонкослойный отстойник, фильтр с плавающей загрузкой.

Проектом предусматривается подключение объектов на проектируемой территории к городским сетям водопровода и канализации на основании технических условий МГУП «Мосоводоканал» № 21-2818/9 от 17 августа 2009 г.

Общий объем водопотребления из городского водопровода составит - 63,8 м<sup>3</sup>/сут. (баланс водопотребления и водоотведения объекта).

Оборотное водоснабжение - 12 м<sup>3</sup>/сут. (автомойка).

Безвозвратные потери - 16,7 м<sup>3</sup>/сут. (подпитка оборотной системы автомойки, подпитка вентиляционного оборудования).

Расход сточных вод: - 47,1 м<sup>3</sup>/сут. в сети городской хозяйственно-бытовой канализации.

Мойка автомашин проектируется с оборотной системой водоснабжения и очистными сооружениями мойки «СОРВ-2П/50-800» (сертификат соответствия № РОСС.RU.АИЗ6.В51479 от 6 апреля 2009 г., санитарно-эпидемиологическое заключение № 77.01.12.457.П.030163.04.08 от 18 апреля 2008 г.). Состав очистных сооружений мойки автомашин: горизонтальный отстойник, камера осветления воды, фильтр с загрузкой из кварцевого песка, реагентное хозяйство, бак чистой воды, установка обеззараживания.

Сточные воды на выпуске от предприятий общественного питания проектируется оснастить жироотделителями ЭКО - Ж1,8.

Организация современной системы водоснабжения и канализования исключает прямое воздействие на водные объекты как в части забора воды, так и в части отведения сточных вод.

Поверхностные сточные воды в количестве 4687,78 м<sup>3</sup>/год на стадии эксплуатации будут поступать в городские сети дождевой канализации на основании технических условий ГУП «Мосводосток» № 499 от 2 июня 2009 г.

Учитывая, что поверхностный сток не содержит специфических токсичных загрязнителей, а система хозяйственно-питьевого водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения исключает прямое воздействие на водные объекты, реализация проектных решений допустима.

**5. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения государственной экспертизы**

*В разделе инженерные изыскания*

Выполнены дополнительные инженерно-геологические изыскания.

Представлены:

- предварительное техническое заключение о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на участке проектируемого строительства многофункционального торгового комплекса «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. Заказ № 4/1223-09. ГУП «Мосгоргеотрест». М., 2010 г.;

- программа инженерно-геологических изысканий для выполнения работ на участке проектируемого строительства многофункционального торгового комплекса по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33, район Бибирево, в СВАО г. Москвы. Стадия изыскания: «Рабочая документация». Заказ № 4/1223-09. ГУП «Мосгоргеотрест». М., 15.12.2009 г.

*В разделе конструктивные решения*

Уточнена конструкция фундаментной плиты и снижена ее толщина с 1250 мм до 1000 мм.

Доработана конструкция ограждения котлована, в том числе: схема крепления, шаг подкосов, на большепролетных участках предусмотрены временные промежуточные опоры.

*В разделе организация строительства:*

- откорректированы: расположение временного забора, конфигурация въезда на строительную площадку, схема движения строительного автотранспорта, представлены данные гидрогеологии и технические условия на временные сети.

**6. Выводы по результатам рассмотрения**

**6.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Инженерно-геологические изыскания могут быть использованы для разработки проектных решений «нулевого цикла».

## **6.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

### *По конструктивным решениям*

Конструктивные решения проекта строительства подземной части многофункционального комплекса по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33 технически возможны и могут быть рекомендованы для разработки рабочей документации.

### *По охране окружающей среды*

Материалы проекта строительства «Нулевой цикл многофункционального комплекса «Дары Кубани» по адресу: Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33, соответствуют экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

## **7. Рекомендации**

На последующей стадии проектирования:

- уточнить конструкцию и толщину покрытия с учетом схем и величин нагрузок, при необходимости откорректировать проектные решения;
- сечение колонны 500х500 мм при высоте этажа 6,0 м уточнить расчетом по предельной гибкости;
- исключить утепление наружных стен и покрытия с внутренней стороны, разработать новые решения по утеплению указанных конструкций с наружной стороны;
- использование земельного участка в границах Природного комплекса СВАО №35 "Долина р. Чермянки, Белозерская ул." под озеленение;
- завершить инженерно-геологические изыскания, в соответствии с Программой работ;
- размещение постоянных рабочих мест Технологического центра предусмотреть в соответствии с СП 2.2.1.1312-03 и СНиП 23-05-95.

## **8. Общие выводы**

Конструктивные решения "нулевого" цикла проекта строительства здания многофункционального комплекса во вл. 83/33 по ул. Корнейчука, район Бибирево (Северо-Восточный административный округ), технически возможны и в основе своей возражений не вызывают.

Заключение по объекту в целом будет подготовлено в установленном порядке.

Заместитель руководителя -  
начальник Управления  
жилых и общественных зданий

 Е.С. Савохин


Заместитель начальника  
Управления жилых и  
общественных зданий

 Г.А. Яворская

Начальник Управления  
охраны окружающей среды

 В.Н. Седых

Начальник отдела строительных  
конструкций Управления жилых  
и общественных зданий

 Ю.М. Воробьев

Начальник архитектурно –  
планировочного отдела Управления  
жилых и общественных зданий

 Л.В. Смирнова

Начальник отдела инженерных  
изысканий Управления жилых и  
общественных зданий

 Ю.К. Егоров


Государственный эксперт-  
конструктор

 А.С. Зарубин

Государственный эксперт-  
экономист

 Н.М. Метлушко

Государственный эксперт-  
экономист

 Л.И. Бродкина



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

08 мая 2013 г.

№ 2511-02 ДГИ

**О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30 августа 2010 г. № М-02-034905 (Северо-Восточный административный округ города Москвы) в части срока и цели предоставления земельного участка**

В соответствии со ст.452 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлениями Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», от 27 января 2009 г. № 46-ПП «Об изменении порядка принятия решений о предоставлении земельных участков и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы об образовании, предоставлении земельных участков и арендной платы за землю», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом земельных ресурсов города Москвы», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 18 апреля 2013 г. № 13), а также в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево от 29 октября 2012 г. № 33-5-21030/12-(0)-0, являющегося арендатором земельного участка по адресу: город Москва, ул.Корнейчука, вл.27 и вл.27, стр.5, 6, 7 с кадастровым номером 77:02:0002004:65 площадью 14 400 кв.м, предоставленного для эксплуатации производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок сроком до 12 февраля 2059 г. по договору аренды от 30 августа 2010 г.



№ М-02-034905 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07 октября 2010 г. № 77-77-14/015/2010-329):

1. Установить цель предоставления земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:65 – для **целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства** в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 23.10.2012 № RU77-110000-006994, а именно: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); объекты размещения организаций общественного питания (1004 03); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004 10).

2. Установить, что земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002004:65 предоставляется сроком до **18 апреля 2019 года**.

3. В связи с изменением цели предоставления земельного участка установить арендную плату в сумме 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка и 30% от рыночной стоимости земельного участка (200 928 300 (двести миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч триста) рублей на основании отчета об определении рыночной стоимости земельного участка от 26 ноября 2012 г. № 613г-218/12) за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления.

За последние два года срока действия договора аренды размер годовой арендной платы устанавливается в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка.

Во все остальное время срока действия договора, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, годовой размер арендной платы устанавливается в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

4. Внести изменения в договор аренды земельного участка от 30 августа 2010 г. № М-02-034905 в соответствии с пунктами 1, 2 настоящего распоряжения.

5. **Обществу с ограниченной ответственностью «Дары Кубани» - Алтуфьево** оплачивать установленную арендную плату (п.3) в полном объеме в сроки, определенные договором аренды земельного участка.

6. **Управлению экономики** оформить дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30 августа 2010 г. № М-02-034905 в соответствии с пунктом 4 настоящего распоряжения.

7. **Управлению обеспечения кадастрового учета и регистрации прав** представить в Управление Росреестра по Москве документы, необходимые для государственной регистрации дополнительного соглашения (п.6).

8. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель руководителя



*МММ*  
Д.Н.Тетушкин



Пропиновано и скреплено  
Печатью *2/96а/* листа  
Начальник отдела по учету  
распорядительных документов  
Т.В. Дороднова  
*Т.В. Дороднова*  
08 МАЙ 2013



# ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

16 июля 2004 г. N 1438-РП

О размещении многофункционального комплекса "Дары Кубани" на земельном участке по адресу: ул. Корнейчука, владение 83/33 (Северо-Восточный административный округ)

В целях реализации Соглашения между Администрацией Краснодарского края и Правительством Москвы о торгово-экономическом, научно-техническом, социальном и культурном сотрудничестве от 15.06.2001, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом города Москвы от 14.05.2003 N 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве":

1. Зарезервировать за Обществом с ограниченной ответственностью (ООО) "Дары Кубани" - Алтуфьево земельный участок площадью более 2,0 га по адресу: ул. Корнейчука, владение 83/33 (87-88-й км МКАД, Северо-Восточный административный округ) сроком на 1 год для разработки исходно-разрешительной документации под размещение многофункционального комплекса.

2. Принять к сведению, что ООО "Дары Кубани" - Алтуфьево обязуется:

2.1. Оформить в Департаменте земельных ресурсов города Москвы акт резервирования земельного участка (п. 1).

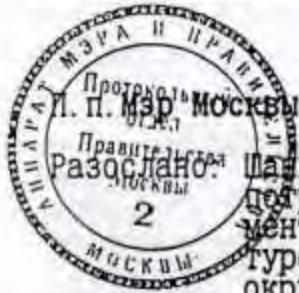
2.2. Заказать Москомархитектуре разработку исходно-разрешительной документации на размещение многофункционального комплекса (п. 1).

2.3. Представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы разработанную исходно-разрешительную документацию (п. 2.2) для последующего оформления в установленном порядке предоставления ООО "Дары Кубани" - Алтуфьево земельного участка (п. 1).

Префектура Северо-Восточного административного округа г. Москвы  
**ПОЛУЧЕНО**  
 20.07.2004 г.  
 Вход. № 881

3. Порядок и условия предоставления земельного участка и строительства объекта (п.1), привлечения инвестиций будут определены путем выпуска отдельного распорядительного документа.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы Рабер И. Я.



Ю. М. Лужков

Щацеву В. П., Ресину В. И., Росляку Ю. В., Департаменту потребительского рынка и услуг города Москвы, Департаменту земельных ресурсов города Москвы, Москомархитектуре, префектуре Северо-Восточного административного округа города Москвы, ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево (127562, Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 28).

Галанина  
684-53-25

5044

# ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве  
и государственной экспертизе проектов

Государственное автономное учреждение города Москвы  
«Московская государственная экспертиза»  
(МОСГОСЭКСПЕРТИЗА)

УТВЕРЖДАЮ

И С О Г Д	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
	№ <u>4035200-08-100816</u>
	от <u>04.12.2012</u>
	Подпись <u>[подпись]</u>

Заместитель руководителя

[подпись] Е.С. Савохин

«02» февраль 2012 г.



## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Рег. № 77-1-4-0091-12

Объект капитального строительства:  
Многофункциональный комплекс

Адрес строительства:  
улица Корнейчука, вл. 83/33, район Бибирево,  
Северо-Восточный административный округ города Москвы

Объект государственной экспертизы:  
Проектная документация без сметы  
и результаты инженерных изысканий

СИ 020149

г. Москва

№ 139-12/МГЭ/659-1/4

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**по проектной документации на строительство  
и результатам инженерных изысканий**

**1. Общие положения**

**1.1. Основания для проведения государственной экспертизы:**

- заявление о проведении государственной экспертизы от 15 ноября 2011 года № 078-11;
- договор о проведении государственной экспертизы от 17 ноября 2011 года № И/638.

**1.2. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства**

*Наименование объекта:* многофункциональный комплекс.

*Строительный адрес:* улица Корнейчука, вл. 83/33, район Бибирево, Северо-Восточный административный округ города Москвы.

**1.3. Источник финансирования:** средства инвесторов.

**1.4. Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства**

Площадь участка, га	- 1,44
Площадь застройки, кв.м	- 7260,90
Этажность	- 2-5+2подземных
Общий строительный объем здания, куб.м	- 228525,00
в т.ч. подземной части	- 86670,00
Общая площадь здания, кв.м	- 48734,00
в т.ч. подземной части	- 21301,00
местимость автостоянки	- 480 м/м

**1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания**

*Проектная организация:* ООО «Архитакт».

*Место нахождения:* 127238, город Москва, Дмитровское шоссе, д. 46, корп. 1.

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П.037.77.4052.12.2010, выдано НП СРО «Объединение инженеров проектировщиков» 29 декабря 2010 года.*

*Главный архитектор проекта:* Чернышов Д.А.

*Главный инженер проекта:* Басов Н.А.

*Изыскательские организации:*

ГУП «Мосгоргеотрест».

*Место нахождения:* 25040, город Москва, Ленинградский проспект, д. 11.

*Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства рег. № СРО-И-003-14092009-00008, выдано СРО НП «Центризыскания», дата выдачи 12 ноября 2010 года.*

*Управляющий:* Антипов А.В.

ОАО «Центргеология»

*Место нахождения:* 13105, Москва, Варшавское шоссе, 39а

*Свидетельство о допуске к работам по выполнению инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 01-И-№1153-1, выдано СРО «Ассоциация инженерных изысканий в строительстве» (регистрационный номер СРО-И-001-24082009), дата выдачи 24.09.2010 г.*

*Ген. директор:* Ульянов В. Н.

#### **1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике**

*Инвестор-заказчик:* ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево.

*Место нахождения:* 127562, город Москва, Алтуфьевское ш., д. 28.

#### **1.7. Состав проектной документации**

*Состав инженерных изысканий*

Техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка проектируемого здания Многофункционального торгового комплекса по адресу: р-н Бибирево, ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. Договор № 4/1223-09. Книга 1. ГУП «Мосгоргеотрест». М., 2010 г.



Техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка проектируемого здания Многофункционального торгового комплекса по адресу: р-н Бибирево, ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО г. Москвы. Договор № 4/1223-09. Книга 2. Текстовые приложения и графический материал. ГУП «Мосгоргеотрест». М., 2010г.

Прогноз изменения гидрогеодинамических условий для периода эксплуатации сооружения многофункционального комплекса «Дары Кубани» по ул. Корнейчука, вл. 83/33 в г. Москве. МГУ им. М.В. Ломоносова. М., 2011 г.

Технический отчёт «Оценка геологического риска на площадке проектируемого строительства многофункционального комплекса «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Корнейчука, вл. 83/33». ОАО «Центргеология». М., 2011 г.

*Состав технической части проектной документации*

Раздел 1. Общая пояснительная записка.

Раздел 2, книга 1. Схема планировочной организации земельного участка.

Раздел 3. проект, раздел III Архитектурные решения, шифр 07/07/2010-ДК. – М., 2011 г.

Раздел 4. Конструкции железобетонные подземной части, шифр КЖ-323-01/П. – ЗАО «Инженерно-исследовательский центр «ЗЕСТ», М., 2011 г.

- проект, комплект чертежей «Нулевой цикл. «Стена в грунте», шифр КЖ-323-01. – ЗАО «Инженерно-исследовательский центр «ЗЕСТ», М., 2011 г.

- проект, комплект чертежей «Нулевой цикл. Обвязочная балка. Разработка котлована. Элементы крепления», шифр КЖ-323-01. – ЗАО «Инженерно-исследовательский центр «ЗЕСТ», М., 2011 г.

- проект, раздел 4 «Конструкции железобетонные надземной части», шифр КЖ-323-02/П. – ЗАО «Инженерно-исследовательский центр «ЗЕСТ», М., 2011 г.

- расчёт, шифр КЖ-323-01. – ЗАО «Инженерно-исследовательский центр «ЗЕСТ», М., 2011 г.

- научно-техническое заключение по проекту нулевого цикла на объекте: «Многофункциональный комплекс «Дары Кубани» по адресу: г. Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33», договор № 248/17-05-11/СП. – НИИ-ОСП им. Н.М. Герсеванова (филиал ОАО «НИЦ «Строительство»), М., 25 марта 2011 г.

- техническое заключение «Расчёт основных конструктивных элементов многофункционального комплекса «Дары Кубани», расположенного по адресу: Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33, на эксплуатационные на-

грузки», договор № 35/11. – ЗАО «КТБ НИИЖБ», М., 1 июля 2011 г.

- экспертное заключение по конструктивному разделу проектной документации многофункционального комплекса «Дары Кубани», расположенного по адресу: Москва, ул. Корнейчука, вл. 83/33», договор № 35/11. – ЗАО «КТБ НИИЖБ», М., 1 июля 2011 г.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Раздел 5.1. Система электроснабжения.

Раздел 5.2. Система водоснабжения.

Раздел 5.3. Система водоотведения.

Раздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Раздел 5.4.2. Наружные сети теплоснабжения.

Раздел 5.4.3. ИТП.

Раздел 5.5. Сети связи.

Раздел 5.5.6. Наружные слаботочные сети.

Раздел 5.6. Система газоснабжения.

Раздел 5.7. Технологические решения.

Раздел 6. Организация строительства.

Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.

Раздел 8. Охрана окружающей среды.

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Раздел. ПОДД.

Раздел. ИТМ ГО ЧС.

Раздел. Энергоэффективность.

Раздел. ОЗДС.

Отчет об инженерно-геологических изысканиях.

Оценка геологических рисков.

### 1.8. Иные сведения

*Проектная документация согласована:*

- ГУП НИиПИ Генплана города Москвы - заключение от 24 августа 2009 года № 200-02-6698/9-(0)-1;

- ТППМ СВАО на чертеже генерального плана и заключение от 1 октября 2009 года № 222-03-250/9;

- Префектурой Северо-Восточного административного округа города Москвы б/д на чертеже генерального плана;

- Управой района Бибирево города Москвы 4 октября 2009 года на чертеже генерального плана;
- заказчиком, ООО «Дары Кубани» - письмо от 7 июля 2011 года № 058-11;
- ГУП «Кольцевые магистрали» 27 марта 2007 года № КМ-430 - заключение по размещению многофункционального комплекса;
- ГУП «Мосгортранс» 16 ноября 2009 года № 17105 на чертеже генерального плана;
- ГУП «МЦПБ» - экспертное заключение от 30 марта 2007 года № 2/356.

## 2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации

### 2.1. Основания для разработки проектной документации

- распоряжение Правительства Москвы от 28 августа 2009 года № 1945-РП «Об утверждении акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства многофункционального комплекса по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33»;
- распоряжение Правительства Москвы от 16 июля 2004 года № 1438-РП «О размещении многофункционального комплекса «Дары Кубани» на земельном участке по адресу: ул. Корнейчука, владение 83/33 (Северо-Восточный административный округ)»;
- распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 6 сентября 2005 года № 2178 «О предоставлении ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево земельного участка по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33»;
- распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 27 сентября 2007 года № 2198 «О внесении изменений в распоряжение префекта от 06 сентября 2005 года № 2178 «О предоставлении ООО «Дары Кубани» - Алтуфьево земельного участка по адресу: улица Корнейчука, вл. 83/33»;
- распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 15 сентября 2006 г. № 2273 «Об освобождении земельного участка по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33»;
- градостроительный план земельного участка № RU77-110000-001904, утвержден приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 4 августа 2010 года № 1052;

- задание на разработку проектной документации, утвержденное инвестором-заказчиком ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево 1 марта 2011 года;
- дополнение к заданию на разработку проектной документации, согласованное заместителем руководителя Департамента социальной защиты населения города Москвы от 31 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка с ТУ Департамента земельных ресурсов города Москвы в СВАО от 30 августа 2010 года № М-02-034905;
- свидетельства о государственной регистрации права: от 27 января 2009 года № 77-77-02/07/0/2008-182; от 27 января 2009 года № 77-77-02/07/0/2008-186; от 27 января 2009 года № 77-77-02/07/0/2008-188; от 27 января 2009 года № 77-77-02/07/0/2008-189.

Заключение об инженерно-геологических условиях на участке для рабочего проектирования сетей теплоснабжения, водопровода, водостока, канализации и электроснабжения по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33 в СВАО города Москвы. ГУП «Мосгоргеотрест», город Москва, 2011 г.

## **2.2. Сведения о задании заказчика (застройщика) на выполнение инженерных изысканий:**

Техническое задание на производство инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий для строительства и реконструкции зданий и сооружений, от 14.12.09 г, выданное ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево.

Письмо ООО «Дары Кубани»-Алтуфьево (исх. 93-09 от 02.12.09г.) в ГУП «Мосгоргеотрест» о выполнении изысканий.

Разрешение на производство инженерно-геологических работ № 004-10, выданное Геонадзором г. Москвы.

Программа инженерно-геологических изысканий для выполнения работ на участке проектируемого строительства многофункционального торгового комплекса по адресу: ул. Корнейчука, вл. 83/33, район Бибирево, в СВАО г. Москвы. Стадия изыскания: «Рабочая документация». Заказ № 4/1223-09. ГУП «Мосгоргеотрест». М., 15.12.2009г.

## **3. Описание результатов инженерных изысканий**

### **3.1. Инженерно-геологические условия площадки**

В ходе изысканий выполнен сбор и анализ материалов изысканий прошлых лет, пройдены 12 инженерно-геологических скважин, глубиной по 25-30 м, 5 гидрогеологических скважин, глубиной 9-18 м, 3 скважины для испытаний грунтов штампами, глубиной 10,5-14,5 м. Выполнено: ста-

тическое зондирование грунтов в 10-ти точках, до глубин 25 м; 6 штамповых испытаний; опытные одиночные откачки в 5-ти скважинах. Из выработок были отобраны пробы грунтов и воды на лабораторные испытания и исследования.

По результатам изысканий выполнены прогнозирование изменений гидрогеодинамических условий для периода эксплуатации сооружения и работы по оценке геологического риска на площадке проектируемого строительства.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий расположена в пределах склона флювиогляциальной равнины. С западной стороны на расстоянии 10-30 м, расположена пойма р. Чермянка. Абсолютные отметки участка 155,11-152,29 м.

На участке изысканий выделено 23 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

Сводный геолого-литологический разрез включает:

- современные техногенные отложения – пески, суглинки, глины слежавшиеся, влажные, со строительным мусором, мощностью 0,5-2,6 м;
- покровные отложения – глины пылеватые тугопластичные, оподзоленные, мощностью 0,4-1,8 м;
- озёрно-болотные отложения – глины и суглинки пылеватые, мягко-тугопластичные, с прослойками песка, мощностью 1,0-2,4 м;
- флювиогляциальные отложения московского оледенения, представленные: песками от мелких до гравелистых, с прослоями и линзами суглинка и глины, средней плотности и плотными, от малой степени водонасыщения до насыщенных водой; глинами и суглинками пылеватыми, мягко-, тугопластичными, общей мощностью 1,0 - 4,2 м;
- моренные отложения днепровского оледенения – суглинки песчанистые тугопластичные и полутвёрдые, с гравием, мощностью 7,6-9,6 м;
- флювиогляциальные отложения окско-днепровского интервала, представленные: песками пылеватыми и мелкими слабослюдистыми, плотными, насыщенными водой; супесями пылеватыми, пластичными, с прослоями суглинка; суглинками пылеватыми, тугопластичными, пылеватыми, с прослоями песков, общей мощностью 9,2-13,4 м;
- верхнеюрские пески пылеватые и мелкие, глинистые, слюдистые, плотные, насыщенные водой, вскрытой мощностью 4,2 м.

Гидрогеологические условия участка по данным изысканий характеризуются распространением:

- грунтовых вод типа «верховодка», вскрытых одной скважиной, на глубине 1,8 м (абс. отм. 151,28 м). Водовмещающие породы – насыпные грунты, водоупор – озёрно-болотные глины;

- надморенного водоносного горизонта, вскрытого на глубинах 2,9-5,0 м (абс. отм. 149,27-151,08 м). Водоносный комплекс приурочен к надморенным флювиогляциальным отложениям. Водоупор – моренные суглинки. Максимальный прогнозируемый уровень горизонта принят на абс. отметке 151,50м;

- напорного надъюрского водоносного горизонта, вскрытого на глубинах 11,6-16,2 м (абс. отм. 137,25-140,31 м), установившийся уровень соответствует глубинам 10,5-13,5 м (абс. отм. 140,29-143,19 м), величина напора составляет 0,8-3,2 м. Водоносный комплекс приурочен к подморенным флювиогляциальным отложениям и верхнеюрским пескам.

По отношению к бетонам марки W4 грунтовые воды не агрессивны и имеют высокую и среднюю степень коррозионной активности по отношению к алюминиевым и свинцовым оболочкам кабелей и углеродистой стали.

Грунты имеют высокую и среднюю степень коррозионной активности по отношению к алюминиевым и свинцовым оболочкам кабелей и углеродистой стали. К бетонам марки W4 - слабоагрессивны.

В соответствии с инженерно-геологическими условиями площадки и «Картой инженерно-геологического районирования г. Москвы по степени опасности проявления карстово-суффозионных процессов» участок работ относится к территории неопасной в отношении проявления карстово-суффозионных процессов.

В верхней части разреза вскрыты покровные и озерно-болотные глины, обладающие пучинистыми свойствами, теряющие несущую способность при замачивании и имеющие низкие значения модуля деформации.

Территория участка определена естественно подтопленной.

По результатам выполненной в 2011 г. работы по прогнозному геофильтрационному моделированию в процессе эксплуатации сооружения установлено, что повышение уровня поверхности грунтовых вод не превысит 1,5 м. По контуру сооружения со стороны склона, в радиусе 10-20 м, прогнозируется понижение уровня на 1-2 м, на расстоянии 60 м понижение уменьшится до 0,5 м. Подтопление территории и изменение условий подтопления сооружений на прилегающей территории не прогнозируется.

В результате выполненной работы по оценке геологического риска на площадке проектируемого строительства идентифицирована опасность развития процессов подтопления. Полный экономический ущерб от подтопления за 50 лет эксплуатации проектируемого здания определён от 20 до 23 %.

Территория участка отнесена к 3-й (сложной) категории сложности инженерно-геологических условий.

### 3.2. Инженерно-экологические изыскания

Состав инженерно-экологических изысканий:

- опробование почв и грунтов на химическое и санитарно - бактериологическое загрязнение;
- радиационное обследование территории.

Оценка загрязнения почв и грунтов на химическое и санитарно- бактериологическое загрязнение выполнялась путем отбора проб с поверхности грунта методом конверта с пробных площадок в слоях 0-0,2м. На территории проектируемого строительства отбор проб почв и грунтов для определения содержания токсичных химических элементов, для оценки по микробиологическим показателям проводился из 3 скважин послойно в слоях до 9м. Всего на участке было отобрано 17 проб.

Радиационные исследования включали:

- измерение МЭД гамма-излучения;
- определение удельной активности радионуклидов в образцах грунта методом гамма-спектрометрического анализа;
- определение плотности потока радона.

## 4. Описание технической части проектной документации

### 4.1. Схема планировочной организации земельного участка

Земельный участок примыкает с севера к технической зоне МКАД, с востока находится на расстоянии 18 м от красной линии ул. Корнейчука; западная часть – 0,56 га находится в границах ПК № 35 «Долина р. Чермянки, Белозерская ул.». С восточной стороны участок граничит с автостоянкой торгово-развлекательного комплекса «Час пик».

В границах отвода площадь участка составляет 1,44 га.

В геоморфологическом отношении участок расположен на склоне флювиогляционной равнины. Поверхность участка в настоящее время местами перекопана, неровная, местами не спланированная и местами заасфальтирована, характеризуется абсолютными отметками в пределах 155,11-152,29 м с общим уклоном в юго-западном направлении в сторону склона долины речки Чермянки, протекающей в открытом русле на расстоянии 70 м от границы.

Проектируемый объект будет располагаться на территории, застроенной, в настоящее время, складскими металлическими ангарами и кирпичными строениями, подлежащими сносу.

Заезд на территорию проектируемого комплекса предлагается организовать с МКАДа, используя существующий проезд на территорию. Для

улучшения условий движения транспорта предлагается устроить при въезде на территорию уширение основной проезжей части МКАДа.

Там же предусмотрен въезд-выезд на территорию комплекса со стороны ул. Корнейчука.

Планируемая территория удачно размещена в отношении транспортной доступности и обеспеченности. В настоящее время имеется связь с другими районами города маршрутными автобусами, маршрутным такси.

Объём комплекса заглублен от линии застройки улицы Корнейчука. Проектируемый объект представляет собой комплекс из пятиэтажного торгового центра, двухэтажного отдельно стоящего административного здания и двух подземных этажей, расположенных под зданиями комплекса.

Восточная часть участка отведена под организацию загрузки магазинов и гостиницы комплекса. Два главных входа предусмотрены с двух противоположных сторон комплекса: со стороны МКАД и со стороны ул. Корнейчука. Здесь же, рядом с основным входом находится вход в гостиницу и ресторан. Благодаря этому планировочному приёму создаётся выгодная внутренняя планировка комплекса с торговым пассажем, проходящим с севера на юг. Со стороны обеих магистралей в местах наиболее интенсивного потока посетителей открывается широкий обзор на главные фасады здания.

Планировочные решения приняты с учётом градостроительной ситуации, размеров отведённого участка, а также с учётом формирования единой пространственной среды в увязке с окружающим ландшафтом.

План организации рельефа выполнен на геоподоснове «Мосгоргеотреста», заказ № 3/4252-09 от 18.06.2009, заказ № 3/5146-09 от 10.08.2009, заказ № 3/35-42-10 от 05.07.2010 в масштабе 1:500 методом проектных горизонталей, сечением рельефа через 0,1 м, в максимальном приближении к рельефу, опорной застройке и лотков проезжей части существующих проездов, с учётом необходимой высотной посадки проектируемых зданий. Водоотвод с участка – поверхностный, по лоткам проектируемых дорог (с устройством водоотводных лотков) на существующие проезды, частично в дождеприёмные решётки проектируемого водостока. Радиусы поворотов дорог приняты 6,0 и 12,0 м. Поперечный уклон проездов и тротуаров 1,5-2,5%. Открытые автостоянки не предусмотрены.

Проектом предусматриваются твёрдые покрытия пешеходных зон (площадок, дорожек, тротуаров). Мощение выполнено из бетонной плитки, частично из бетонной газонной решётки. Покрытие проезда, ведущего от МКАД к въезду-выезду из комплекса, а также проезд к хозяйственной и загрузочной площадкам с восточной стороны выполняются из асфальтобетона. Проезд со стороны ул. Корнейчука выполняется из бетонной брус-



чатки. В местах пересечения пешеходных путей с проездом закладывается пониженный борт.

#### 4.2. Архитектурные решения

Строительство многофункционального комплекса, состоящего из двух зданий: 5-этажного и 2-этажного, с общей подземной частью.

Верхняя отметка парапета здания 25,00 м.

Размещение:

- в подвале (отм. -7,80) - автостоянки, венткамер, электрощитовых, серверной, технических и подсобных помещений;

- в подвале (отм. -4,50) - автостоянки, помещений технического обслуживания, складских помещений, венткамер, электрощитовых, трансформаторных подстанций, насосных, водомерного узла, теплового пункта, комнаты приема пищи персонала, помещения уборочного инвентаря, гардеробов, душевых и санузлов персонала.

##### *Корпус А (административный)*

- на 1 этаже (отм 0,00) - холла, коридоров, административных помещений, кабинета первой помощи, комнаты персонала, электрощитовой, помещения уборочного инвентаря, санузлов, в т.ч. для инвалидов;

- на 2 этаже (отм. 4,05) - административных помещений, кабинета руководителя, комнаты персонала, электрощитовой, санузлов, в т.ч. для инвалидов.

##### *Корпус Б (торгово-развлекательный центр с апартаментами)*

- на 1 этаже (отм. 0,00) - входной группы, помещений охраны, торгового зала супермаркета с кладовыми, подсобными помещениями и загрузочной, административных помещений, помещений персонала, гардеробных, душевых, санузлов, в т. ч. для инвалидов, арендуемой зоны, электрощитовых, помещений распределительных устройств, трансформаторных подстанций, диспетчерской, серверной, помещения уборочного инвентаря;

- на 2 этаже (отм. 4,80) - магазина с кладовыми и подсобными помещениями, административных помещений, помещения охраны, помещений персонала, гардеробных, душевых, санузлов, в т.ч. для инвалидов, помещений без конкретной технологии, электрощитовых, серверной, помещения уборочного инвентаря;

- на 3 этаже (отм. 9,60) - магазина с кладовыми и подсобными помещениями, административных помещений, помещения охраны, помещений персонала, гардеробных, душевых, санузлов, в т.ч. для инвалидов, помещений без конкретной технологии, помещения уборочного инвентаря;

- на 4 этаже (отм. 14,40) - боулинга, бара с подсобными помещениями, комнаты проведения праздников, магазина, обеденного зала фуд-корта

с подсобными помещениями, электрощитовой, серверной, помещений уборочного инвентаря, административных помещений, помещений персонала, гардеробных, душевых, санузлов, в т.ч. для инвалидов;

- на 5 этаже (отм. 19,20) – гостиничных номеров, в т.ч. для инвалидов, ресепшена, административных помещений, ресторана с подсобными помещениями, кладовых, лобби-бара, аванзала, бильярдной, помещений уборочного инвентаря, помещений персонала, гардероба, душевых, санузлов, в т.ч. для инвалидов, электрощитовой, серверной, венткаменры.

Связь по этажам:

в корпусе А - лестницами и лифтами 1х630 1х1000 кг;

в корпусе Б - лестницами и лифтами 2х630 и 8х1000 кг.

Отделка фасадов:

- цоколь, наружные стены - «вентилируемый» фасад системы «Qbiss»;

- ступени наружных лестниц, пандусы - бетонные;

- окна, витражи - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете.

Цветовое решение в соответствии с колористическим паспортом.

#### 4.3. Конструктивные решения

Конструктивная схема – каркас из монолитного железобетона. Бетон класса В30; арматура классов А500С и А240. Шаг несущих конструкций 4.05, 5.1, 5.4, 6.0 и 8.1 м. В осях 5/1-6 предусмотрено устройство деформационного шва.

Фундаменты (бетон марки W6) - плиты толщиной 500 мм с «банкетками» (оси 1-5/1) и рёбрами высотой 500 мм под колонны каркаса; по наружному контуру плит выполняется ребро высотой 500 мм. Под фундаментами выполняется бетонная (бетон класса В7.5) подготовка толщиной 200 мм. Основанием фундаментов являются суглинки с гравием, линзами и прослойками песка, от тугопластичных до полутвердых ( $E = 330 \text{ кгс/см}^2$ ). Гидроизоляция - пленка-дрена типа Tefond.

Основные несущие конструкции:

- сборно-монолитная «стена-в-грунте» (бетон марки W6) толщиной 600 мм; по внутреннему контуру предусмотрена металлоизоляция толщиной 6 мм; по верху «стены-в-грунте» (отм. -3.50) выполняется обвязочная балка (бетон марки W6) сечением 600х600 мм; на отм. -5.00 выполняется опорно-контурная часть перекрытия (бетон марки W6) толщиной 300 мм;

- стены внешнего контура подземной части (бетон марки W6) толщиной 300 мм, с утеплением на глубину промерзания;

- колонны каркаса сечением 400x400, 500x500 и 600x600 мм, а также  $\varnothing$ 500-700 мм; колонны за габаритами высотной части выполняются с капителями размерами 1600x1600 мм и толщиной 250 мм от низа плиты;
- стены (в т.ч. диафрагмы жёсткости и стены лестнично-лифтовых узлов) толщиной 200 и 250 мм.

Перекрытия и покрытия (в местах сопряжения плит с вертикальными несущими элементами каркаса предусмотрено дополнительное поперечное армирование в зоне призмы продавливания):

- на отм. -4.70 - безбалочные плиты толщиной 300 мм; в местах расположения распорных конструкций крепления ограждения котлована - сборно-монолитные плиты общей толщиной 300 мм (высота сборной части 120 мм);

- на отм. -0.87 - безбалочные плиты толщиной 400 мм;

- на отм. -0.15 - безбалочные плиты толщиной 350 мм и ребристые плиты толщиной 230 мм (общая высота по «ребру» - 350 мм; главные «рёбра» - по цифровым осям, второстепенные - вдоль буквенных осей);

- выше отм. +4.70 - безбалочные плиты толщиной 320 мм и ребристые плиты толщиной 150 мм (общая высота по «ребру» - 320 мм; главные «рёбра» - по цифровым осям, второстепенные - вдоль буквенных осей); консоли вылетом до 3.45 м; частично с опиранием на балки сечением 630x870h и 630x1270h мм; по наружному контуру плит выполняются балки сечением 300x320h мм и, частично, парапеты высотой 650, 870, 1050, 1310, 1360 и 1950 мм толщиной 200 мм.

Рампы въездов, крыльца, лестницы - монолитные железобетонные.

Кровля совмещённая; гидроизоляция оклеечная, типа «технониколь» в 3 слоя; водосток внутренний; на эксплуатируемых участках покрытие тротуарной плиткой, бетонной плиткой или почвенным субстратом.

Ограждающие конструкции – навесные фасадные панели типа «Qbiss»; крепление к каркасу здания осуществляется за счет дополнительного стального фахверка.

Отметки:	$\pm 0.00 = 155.50;$
низа фундаментов	$9.00 = 146.50;$
вскрытого УГВ	$149.20-151.10 \text{ м.}$

Проектируемое сооружение располагается на свободной территории. Ближайшее сооружение (дорожное полотно МКАД) располагается на расстоянии ~50 м.

Котлован (общая глубина 6.5-9.2 м) выполняется под защитой сборно-монолитной «стены-в-грунте» толщиной 600 мм. «Стена-в-грунте» выполняется из форшахты, расположенной на дне «пионерного» котлована на

абс. отм. 152.00 м. «Пионерный» котлован (глубина 0.8-3.5 м) выполняется частично в откосах, частично (оси А-Б/17-19, Б-П/15-19 и П/1-16) – под защитой консольного шпунтового ограждения из стальных труб  $\text{Ø}325 \times 8$  мм (длина 6.5 м, шаг 1.0 м) с обвязочной балкой из [ 20.

Разработка котлована производится под защитой внутреннего распорного крепления, которое устраивается в один ярус при поэтапной разработке грунта. В качестве элементов горизонтального распорного крепления используются:

- расположенная вдоль «стены-в-грунте» опорно-контурная часть перекрытия толщиной 300 мм переменной ширины, которая бетонируется на грунтовом целике;

- капитальная плита перекрытия сооружения, которая опирается на постоянные колонны и стены нулевого цикла, стоящие на «пионерных» частях фундаментных плит;

- сборные металло-железобетонные конструкции типа шпренгельных ферм, которые располагаются над грунтовыми целиками между опорно-контурными частями и капитальной плитой перекрытия;

- отдельные подкосы из стальных решётчатых элементов (4х L160x12; упор в опорно-контурную часть перекрытия и «пионерную» часть фундаментных плит).

- отдельные распорки из стальных труб  $\text{Ø}530 \times 8$  мм (упор в дополнительный опорный пояс из 2х I 50Б1 и капитальную плиту перекрытия).

Разработка котлована осуществляется под защитой системы водопонижения, состоящей из иглофильтровых установок (с внутренней стороны котлована) и открытого водоотлива.

Конструктивные решения подтверждены расчётами, в т.ч. по обеспечению прочности, устойчивости и механической безопасности в соответствии с требованиями ст. 7 и 16 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений». По результатам расчётов на аварийные воздействия установлено, что потеря несущей способности отдельных конструктивных элементов носит локальный характер и не приводит к обрушению конструкций всего здания.

Согласно выводам научно-технического заключения НИИОСП им. Н.М. Герсевича:

- влияние строительства на окружающую застройку незначительно или пренебрежимо мало;

- барражный эффект от устройства «стены-в-грунте» будет незначителен;

- проект нулевого цикла может быть рекомендован к дальнейшей реализации.

Конструктивные решения козырьков, стел, павильонов и других ар-

Предусматривается прокладка в существующем кабельном коллекторе по территории ПС и далее, в земле 2-х КЛ-20кВ от ПС № 505 «Бескудниково»; кабели АПвПуг – 20- 3(1x185/50) и АПвПнг-20-3(1x185/50). Трасса имеет 9 переходов методом ГНБ через проезжую часть улиц (Молодцова, Корнейука, Широкая, Римского-Корсакова, Чермянская, Ясный проезд), инженерные коммуникации (вдоль Ясного и Чермянского проездов) и парковой зоны (река Чермянка). Прокладка КЛ-20 кВ в проектируемом коллекторе выполняется отдельным проектом № 3321-07 ООО «Институт Каналстройпроект».

Встроенные ТП с «сухими» трансформаторами 20/0,4 кВ мощностью 2x1600 кВА каждая; располагаются на уровне 1-го этажа в осях 15-16/Ж-И (ТП1, ТП2) и на -1 этаже в осях 15-16/Е-1К (ТП3). РУ-0,4 кВ – комплектные шкафы индивидуальной сборки (ГРЩ1, ГРЩ2, ГРЩ3) с автоматическими выключателями «выкатного» типа с устройством АВР между секциями. Установка устройств компенсации реактивной мощности предусматривается на ГРЩ. Каждое ГРЩ и ВРУ запитывается по 2-м КЛ-0,4кВ (кабели ВВГнг-LS) с прокладкой по металлическим конструкциям внутри помещений.

Для приема, учета и распределения электроэнергии применяется 2-секционные панели (ВРУ) с автоматическими выключателями на отходящих линиях и на вводе (располагаются на первом этаже) с АВР для подключения электроприемников I категории по надёжности электроснабжения.

Для обеспечения бесперебойного электроснабжения в качестве 3-го аварийного источника электроэнергии предусматриваются локальные ИБП.

Автоматизированный учёт электроэнергии предусмотрен электронными счётчиками активной энергии с телеметрическим выходом для работы в системе АСКУЭ; устанавливаются в секциях учёта панелей ВРУ.

Внутренние электросети - кабели с медными жилами, с изоляцией, не поддерживающей горение.

Электроосвещение (внутреннее) – светильники с люминесцентными лампами.

Для повышения уровня электробезопасности используются УЗО, уравнивание потенциалов (основная и дополнительная системы), молниезащита, а также зануление (система заземления – «TN-C-S») электроустановок.

- *Наружное электроосвещение* - предусматривается наружное освещение территории Комплекса и архитектурная подсветка фасадов здания. Система электроснабжения TN-S. Расчетная нагрузка составляет 49,8 кВт.

Наружное освещение территории выполняется светильниками отраженного света торшерного типа. Светильники запитываются кабелем

ВВБШв, проложенным в земле в трубе ПНД от щита ЩНО-1, расположенного в электрощитовой здания.

Архитектурная подсветка фасадов здания выполняется различными светильниками фирмы Martini класса защиты IP65, IP67: настенными, потолочными, встроенными в грунт и прожекторами.

Светильники запитываются кабелем ВВГнг-LS от щита ЩНО-1.

Управление архитектурным освещением и освещением территории осуществляется 3-мя способами: автоматически, вручную со щита ЩНО-1 или дистанционно из диспетчерской здания.

Технические условия на вынос электрических сетей с территории застройки, выданные ОАО «МОЭСК» 23.06.2011 г. № И-11-00-917629/115.

Проектной документацией предусматривается перекладка кабельных линий 0,4 и 10 кВ, попадающих в зону производства работ по строительству инженерных сетей для Многофункционального комплекса «Дары Кубани»:

АСБ-3x150-10 кВ, АСБ-3x95-10 кВ, общей длиной 260 м, АСБ-4x150-1 кВ.

Предусматривается демонтаж существующей опоры наружного освещения и монтаж новой опоры типа СП-400-8,5/10,5. Опора оформляется светильником ЖКУ16-250-001 и подключается к существующим распределительным сетям проводом СИП 2А.

Металлическая опора, кронштейн и светильник подлежат заземлению. Проект согласован ОПС ГУП «Мосгоргеотрест», 9 районом МКС-филиал ОАО «МОЭСК» и ООО «Светосервис» Филиал «Восточный» Отделение «Северо-Восток».

- *Водоснабжение* - в соответствии с техническими условиями МГУП «Мосводоканал» от 28.04.2011 года № 21-1126/11 путем устройства водопроводного ввода  $2D=200$  мм в помещение водомерного узла от кольцевого водопровода  $D=400$  мм, запроектированного для пожаротушения комплекса с восточной и с южной его стороны.

Источником водоснабжения является существующий водопровод  $D=400$  мм по улице Корнейчука, на котором устраиваются две новые камеры ВК-1 и ВК-7 взамен камер № 72159 и № 72160.

К укладке в земле приняты: трубы из ВЧШГ с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружной оцинковкой, выполненной методом горячего цинкования; стальные электросварные прямошовные трубы ГОСТ 10704-91 (футляры): стальные электросварные прямошовные трубы  $D=426 \times 7,0$  мм ГОСТ 10704-91 (байпас).

Всего на проектируемом водопроводе устанавливаются 7 камер: 4 камеры типа «ВГ-20» из сборных железобетонных элементов и 3 камеры из монолитного железобетона.

Участок существующего водопровода  $D_u=400$  мм по улице Корнейчука между выводимыми из эксплуатации камерами № 72159 и № 72160 после демонтажа байпасов замывается цементным раствором; водопроводная арматура в камерах демонтируется; камера № 72159 демонтируется, камера № 72160 засыпается песком.

Водоснабжение бытового городка на период строительства проектируемого комплекса предусмотрено в соответствии с техническими условиями МГУП «Мосводоканал» от 11.06.2010 г. № 21-1228/10 путем прокладки водопровода из полиэтиленовых труб  $D=50$  мм от существующего водопроводного ввода  $D=100$  мм № 36507 (в камере № 76065, где устанавливается прибор учета расхода воды). Впоследствии существующий водопроводный ввод  $D=100$  мм от камеры № 76120, исключаемый из эксплуатации, замывается цементным раствором.

Предусмотрены системы водоснабжения: хозяйственно-питьевого, горячего водоснабжения с циркуляцией, противопожарного водопровода.

Приготовление горячей воды осуществляется в тепловом пункте.

Для обеспечения требуемого напора в сети хозяйственно-питьевого водоснабжения запроектированы повысительные насосные установки.

Магистральные внутренние сети и стояки хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения предусмотрены из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*, разводка до санитарно-технических приборов – из полипропиленовых труб. Трубопроводы холодного и горячего водопровода изолируются от запотевания и потерь тепла изоляцией.

Наружное пожаротушение (расход 110 л/сек.) обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов на проектируемом водопроводе  $D=400$  мм.

Расход воды: 179,49 м<sup>3</sup>/сут., 7,15 л/сек.; ПК – 10,0 л/сек.+25,0 л/сек. (дренч.)+30,0 л/сек. (спринкл.).

- *Канализование* - в соответствии с техническими условиями МГУП «Мосводоканал» от 15.06.2011 года № 21-1699/11 путем прокладки выпусков  $D=100$  мм,  $D=150$  мм из здания в проектируемую канализацию  $D=200$  мм с присоединением к существующей канализации  $D=250$  мм с юго-восточной стороны. Сброс сточных вод осуществляется через канализационную насосную станцию, устанавливаемую на проектируемой сети  $D=200$  мм.

Канализование бытового городка осуществляется в соответствии с техническими условиями МГУП «Мосводоканал» от 11.06.2010 г. № 21-1228/10 путем прокладки канализационного выпуска из бытовых помещений с присоединением к канализационной насосной станции. Прибор учета сточных вод устанавливается внутри КНС. Подключение КНС к существующей безнапорной канализации  $D_u=250$  мм осуществляется проекти-

руемой напорной двухтрубной канализацией  $D_u=2 \times 100$  мм из ВЧШГ к проектируемому колодцу-гасителю и далее трубой  $D_u=200$  мм из ВЧШГ. Предусмотрена реконструкция колодца на существующей сети (замена плиты перекрытия, горловины и опорной плиты с люком, металлоконструкций).

Канализование бытового городка на период строительства канализационной насосной станции будет осуществляться установкой биотуалетов.

К укладке в земле приняты: трубы из ВЧШГ с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружной оцинковкой, выполненной методом горячего цинкования,  $D=150 - 200$  мм; полиэтиленовые трубы ПЭ100 SDR13.6 ГОСТ 18599-2001  $D_n=110$  мм,  $D_n=160$  мм.

На проектируемой канализации предусмотрено устройство сборных колодцев из железобетонных элементов.

В здании предусмотрена производственная канализация от оборудования ресторанов и фут-кортов с присоединением к проектируемой канализации через жиросеиватель.

Внутренние сети хозяйственно-бытовой и производственной канализации предусмотрены: из полиэтиленовых канализационных труб  $D=50 - 150$  мм выше отметки 0,00; из напорных полиэтиленовых ниже отметки 0,00. На стояках предусмотрена установка ревизий.

Для отвода канализационных стоков от сантехприборов, установленных в подвале, предусмотрена насосная установка.

Расход сточных вод:  $164,82 \text{ м}^3/\text{сут.}$ ,  $7,15 \text{ л/сек.}$

- *Отвод дождевых и талых вод* с кровли здания через водосточные воронки с электроподогревом, случайных вод, воды от срабатывания системы пожаротушения подземной автостоянки с помощью лотков, трапов и прямиков, в которых устанавливаются насосы, с территории через дождеприемные колодцы предусмотрен в проектируемые сети водостока  $D=400$  мм, и далее в насосную станцию производительностью  $62,34 \text{ л/сек.}$ , из которой по напорным трубопроводам  $2D=200$  мм через водобойный колодец сточные воды сбрасываются в существующий водосток  $D=500$  мм по улице Корнейчука, а также самотеком в водоотводной желоб вдоль МКАД в соответствии с техническими условиями ГУП «Мосводосток» от 02.06.2009 г. № 499.

Внутренняя сеть предусмотрена из полиэтиленовых труб  $D=110 - 150$  мм. На стояках устанавливаются ревизии.

Расход стоков:  $55,36 \text{ л/сек.}$  (с кровли здания).

Протяженность водосточной сети: трубы железобетонные  $D=400$  мм –  $147,6$  м; трубы чугунные  $2D=200$  мм –  $2 \times 42,9$  м (из них в стальном футляре  $D=800$  мм закрытой прокладки –  $22,5$  м, в железобетонной обойме раз-



мером 900x500 мм – 6,9 м), Д=200 мм – 13,6 м; полиэтиленовые трубы: Д=450 мм – 9,4 м, Д=200 мм – 6,4 м (из них в железобетонной обойме размером 400x400 мм – 5,5 м), Д=50мм – 7,7 м.

- *Теплоснабжение* - в соответствии с Техническими условиями № 2009-1255 от 18.05.2009 ОАО «МТК». Теплоснабжение осуществляется от городских тепловых сетей, через встроенный ИТП, расположенный на отм. -4,50 в осях 16-19/В-Г.

Тепловые нагрузки на проектируемый комплекс:

Отопление зданий	0,577 Гкал/час.
Вентиляция	2,690 Гкал/час.
ВТЗ	0,490 Гкал/час.
Горячее водоснабжение	0,440 Гкал/час.
Всего	4,197 Гкал/час.

Параметры теплоносителя в наружной тепловой сети 150-70<sup>0</sup>С.

Проектом предусматривается:

Прокладка абонентского ввода 2Ду200 мм бесканально в ППУ ПЭ изоляции на ж/б основании. Врезка ввода осуществляется в существующую теплосеть 2Ду1200 мм в камере 110 с реконструкцией технологической и строительной части камеры.

Пристройка к существующей камере 111 с устройством на существующей теплосети 2Ду1200 мм сильфонных компенсаторов (замена сальниковых компенсаторов, демонтируемых в камере 110).

Перекладка участка теплосети 2Ду150 мм бесканально в ППУ ПЭ изоляции на ж/б основании для теплоснабжения абонента 0901/003.

Устройство байпаса на магистральной теплосети 2Ду1200 мм на низких опорах из стальных труб в минераловатной изоляции с покровным слоем из оцинкованной стали. Частично байпас проложен в стальных футлярах 2Ду1600 мм, заключенных в ж/б обойму.

Устройство двух байпасных камер для врезки в существующую теплосеть 2Ду1200 мм.

Устройство шахты опуска на байпасе 2Ду1200 мм.

Устройство узла врезки 2Ду150мм и камеры для временного теплоснабжения абонента 0901/003.

Устройство на существующей теплосети 2Ду1200 мм временной неподвижной опоры. После завершения реконструкции камеры 110 на неподвижной опоре демонтируются косынки.

Водовыпуск из теплосети проектируемого абонентского ввода 2Ду200мм и существующего абонентского ввода 2Ду150мм осуществляется в реконструируемой камере 110.

Присоединение систем теплоснабжения в проектируемом ИТП.

Присоединение систем отопления – по независимой схеме через теплообменник с параметрами теплоносителя после него 85-60<sup>0</sup>С.

Присоединение систем вентиляции – по независимой схеме через теплообменник с параметрами теплоносителя после него 95-70<sup>0</sup>С.

Присоединение систем горячего водоснабжения – по закрытой двухступенчатой схеме, с циркуляционными насосами.

В ИТП в качестве водонагревателей использованы пластинчатые теплообменники. В качестве насосного оборудования использованы насосы с низкими шумовыми характеристиками. Предусмотрено оборудование для регулирования параметров теплоносителя. Предусмотрена автоматизация управления технологическими процессами с помощью контроллера, который обеспечивает поддержание требуемых параметров работы технологических систем и управление работой насосного оборудования.

В проекте предусмотрен узел учета тепловой энергии.

- *Отопление* - водяное, регулируемое локальными системами (отопительными ветками) по разнофункциональным группам помещений с учетом разделения здания на пожарные отсеки.

Системы отопления предусматриваются 2-х трубные, стояковые, с нижней разводкой распределительных магистралей.

Конструктивным решением системы предусматриваются мероприятия по стабилизации давления в циркуляционных кольцах, дренажу и воздухоудалению. Магистральные трубопроводы прокладываются в тепловой изоляции из негорючих материалов.

В качестве местных нагревательных приборов отопления предусмотрены - стальные панельные радиаторы, регистры из гладких труб. Приборы оборудуются автоматическими терморегуляторами.

Сети систем водяного отопления проектом предусматриваются из стальных (черных) и пластиковых труб.

Отопление электроцитовых помещений предусмотрено электрическими нагревательными приборами.

Отопление подземной автостоянки предусматривается воздушное, совмещенное с вентиляцией (категория по взрывопожароопасности В-1).

- *Вентиляция* - приточно-вытяжная, принудительная, локальными системами по пожарным отсекам и по разнофункциональным группам помещений.

Воздухообмены по помещениям и зонам, определены расчетами на ассимиляцию производственных вредностей, приняты по нормативной кратности и по санитарной норме наружного воздуха на человека.

Вентиляция гостиничных номеров предусматривается приточно-вытяжная механическая. Приток предусмотрен от центральной приточной вентиляционной установки. Удаление воздуха предусмотрено в объеме санитарной нормы через санузлы центральной вытяжной вентиляционной установкой через отдельные каналы. Вент.установки имеют 100% резервирование).

Основные общественные зоны комплекса оборудуются системами круглогодичного комфортного кондиционирования воздуха, по схеме чиллер - кондиционер - фанкойл. Проектом выполнены укрупненные расчеты нагрузок по холоду.

Технические помещения с электронными приборами управления (серверные и аналогичные) оборудуются технологическим круглогодичным кондиционированием воздуха кондиционированием с использованием фреоновых сплит-систем, со 100% резервированием по наружным и внутренним блокам.

Для снабжения холодной водой центральных кондиционеров и фанкойлов в здании предусмотрено устройство центральной холодильной станции на базе холодильной машины с водяным конденсатором, включающей в себя:

холодильные машины с водяным охлаждением конденсаторов, расположенные в техническом помещении (отм. -4,30);

группы циркуляционных насосов, расположенные в техническом помещении (отм. -4,30);

сухие охладители «dry-cooler», расположенные на кровле здания (отм.+25,00);

Обработка воздуха в центральных кондиционерах предусматривает: нагрев санитарной нормы наружного воздуха в холодный период года, в том числе за счет рекуперации тепла вытяжного воздуха с использованием промежуточного теплоносителя;

косвенное испарительное охлаждение без осушения воздуха в теплый период года. Для ассимиляции теплоизбытков в помещениях установлены кондиционеры – доводчики, осуществляющие индивидуальное регулирование температурно-влажностного режима в помещениях. В целом относительная влажность воздуха в помещениях колеблется в пределах допустимых норм.

Воздуховоды будут изготовлены из стали тонколистовой оцинкованной, класса «Н» и «П». Воздуховоды кондиционирования и наружного воздуха, трубопроводы холодоснабжения прокладываются в тепловой изоляции из негорючих материалов.

- *Противопожарные мероприятия* в системах отопления и вентиляции:

- размещение вентиляционного оборудования в изолированных помещениях венткамер с учетом принадлежности к обслуживаемым пожарным отсекам;

- все транзитные огнестойкие воздуховоды выполняются класса «П» толщиной стали не менее 0,8 мм;

- степень огнестойкости воздуховодов обеспечивается в зависимости от условий их прокладки в здании, огнестойкости пересекаемых противопожарных преград: EI 15, EI 30, EI 60, EI 150. Огнестойкие покрытия принимаются сертифицированные в системе противопожарного нормирования РФ с учетом адгезии к стали воздуховодов (оцинкованных, огрунтованных); все системы общеобменной вентиляции и кондиционирования при пожаре автоматически отключаются.

Противопожарные (огнезадерживающие) клапаны устанавливаются при пересечении воздуховодами:

стен, перегородок и перекрытий пожароопасных помещений;

перегородок, отделяющих вестибюль от примыкающего коридора или разделяющих коридоры на отсеки;

ограждений общих вентшахт;

на выходе воздуховодов из венткамер;

при присоединении поэтажных воздуховодов к вертикальным или горизонтальным коллекторам;

в других случаях, предусмотренных СП 7.13130.2009.

Предусмотрены акустические и энергосберегающие мероприятия в системах. Регулирование параметров воздуха и теплоносителей – автоматическое.

Надземная часть здания и подземные уровни оборудуются локальными системами принудительной противодымной вентиляции (системы подпора и системами дымоудаления).

Основные наружные входы здания и въездные ворота грузозочных помещений оборудуются воздушно-тепловыми завесами (ВТЗ) с водяным нагревом.

- *Внутренние сети связи*

- *телефонизация* (внутренней до 114-ти и городской до 32-х абонентов) на базе офисной АТС (поддерживающей любые сочетания IP, аналоговых и цифровых телефонов, а так же клиентов ПК и беспроводных телефонов);

- *радиотрансляция*;

- *локальная система безопасности* (узел первичной обработки и архивирования информации);

- *телевизионная система охранного наблюдения* (за подземной автостоянкой, автосалонов, торговых залов, гостиницы, автостоянки 1-го этажа, участков ремонта и сервиса и периметра здания);

- *контроль и управление доступом;*

- *автоматическая пожарная сигнализация* на базе интегрированной системы охраны, сигнал «Пожар» на пульт ГУП МЦПБ передается по радиоканалу через МУО-01;

- *оповещение и управление эвакуацией людей при пожаре* (4-го типа СОУЭ) на базе системы речевого оповещения.

- *Наружные сети:*

- *телефонизация* согласно Технических условий № 23-10/152 от 18.03.10г. Пт ЦУС необходимо выполнить:

- точка подключения - АТС 406 - РШ 406-67-комплекс,

- строительство 2-х отверстией телефонной канализации,

- строительство колодца типа ККС-4,

- прокладка кабелей ТППЭпЗ ТС36, ТППЭпЗ ТС36, ТСВнг,

- монтаж бокса БКТО-В/100-Р.

- *радиофикация* согласно Технических условий № 155 от 15.02.10г. ФГУП МГРС необходимо выполнить:

- точка подключения - ул. Корнейчука, дом 38,

- монтаж стоек РС-1,

- монтаж абонентских трансформаторов ТГА-10,

- подвеска провода БСМ-1-3,

- перекладка провода БСМ-1-3.

- *Автоматика инженерных систем* – комплекс систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования и систем противопожарной защиты многофункционального комплекса обеспечивает автоматический контроль и регулирование параметров, автоматическое и дистанционное управление, необходимые блокировки, защиту от аварийных режимов, технологическую и аварийную сигнализацию в следующих системах:

- отопления, вентиляции, кондиционирования, тепловоздушных завес;

- холодоснабжения;

- теплоснабжения;

- водоснабжения холодного и горячего;

- водоотведения;

- электроснабжения 0,4 кВ;

- электроосвещения рабочего, аварийного и эвакуационного;

- защиты от обледенения водосточных воронок;

- коммерческого учета энергопотребления;

- контроля концентрации угарного газа (СО) в помещении подземной автостоянки и в помещении разгрузочной первого этажа;

- противопожарной защиты [в соответствии со спецтехусловиями на проектирование - системы противодымной защиты включая противодымные шторы; противопожарные (огнезадерживающие) клапаны; система автоматического водяного спринклерного пожаротушения с дренчерными завесами и система внутреннего противопожарного водопровода подземной части здания; система автоматического водяного спринклерного пожаротушения с пожарными кранами установленными в системе наземной части комплекса; система автоматического газового пожаротушения помещений серверных, трансформаторных подстанций, электрощитовых; подача сигнала на отключение систем общеобменной вентиляции; подача сигналов на отключение и управление технологическим оборудованием и транспортными системами; подача сигнала на включение аварийного (эвакуационного) освещения].

Автоматизированные системы управления выполняют все функции управления оборудованием по заданным алгоритмам. Автоматизированная система управления и диспетчеризации комплекса имеет иерархическую распределительную структуру, построенную в соответствии с разделением объекта на пожарные отсеки и функциональные зоны. Система обеспечивает автономное функционирование инженерных систем по техническим объектам (вентустановка, тепловой пункт и т. д.), по пожарным отсекам по помещениям или группам помещений определенной функциональной зоны и по функциональным зонам или по комплексу в целом.

АСУ строится на базе локальной вычислительной сети, объединяющей контроллеры локальных щитов и устройств управления и автоматизированные рабочие места операторов.

Для каждой системы в качестве оборудования систем автоматизации приняты локальные интеллектуальные, программируемые логические контроллеры с выходом на пульт диспетчера, совместимые как по физическим интерфейсам, так и по информационным протоколам. Часть инженерного оборудования поставляется комплектно с системами автоматизации, с выводом сигналов на пульт диспетчера. Управление системами противопожарной защиты осуществляется с блоков системы пожарной сигнализации за исключением системы пожаротушения, для управления которой используются самостоятельные комплекты, имеющие сертификат, подтверждающий соответствие требованиям пожарной безопасности с интеграцией сигнала о срабатывании в систему пожарной сигнализации. Для индивидуального теплового пункта предусмотрена возможность передачи информации в диспетчерский пункт по обслуживанию тепловых пунктов о состоянии оборудования и значениях температуры и давления воды.

Для систем противопожарной защиты групповая и одиночная проводка при открытом способе прокладки осуществляется медными кабелями и проводами, не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением. В обоснованных случаях осуществляется огнестойкими кабелями. При закрытом способе прокладки - кабелями и проводами, прокладываемыми в каналах, негорючих строительных конструкциях или погонажной арматуре имеющей сертификат, подтверждающий соответствие требованиям пожарной безопасности. Групповая и одиночная проводка для систем жизнеобеспечения при открытом способе прокладки осуществляется кабелями и проводами, не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением.

#### 4.6. Технологические решения

*Автостоянка закрытого типа* отапливаемая размещена на 2-х подземных этажах, встроенных в основное здание, и предназначена для кратковременного хранения легковых автомобилей, принадлежащих индивидуальным владельцам. Автостоянка с манежным хранением автомобилей, работающих только на бензине или дизельном топливе.

Для въезда и выезда автомобилей с уровня земли на 1-й подземный этаж стоянки предусмотрена встроенная, открытая (крытая), изолированная, двухпутная, прямолинейная рампа. Уклоны рампы - 9 и 18% с шириной проезжей части пандуса - 2,965 м.

Дополнительно для въезда и выезда автомобилей с уровня земли в пожарный отсек в осях "А-Е/6-15" 1-го подземного этажа предусмотрена встроенная, закрытая, изолированная, однопутная, прямолинейная рампа. Уклоны рампы - 9 и 11% с шириной проезжей части пандуса - 4,57 м.

Перемещение автомобилей с 1-го на 2-й подземный этаж стоянки осуществляется по встроенной, закрытой, изолированной, двухпутной, прямолинейной рампе. Уклоны рампы - 9 и 18% с шириной проезжей части каждого пандуса - 3,05 и 3,15 м.

Контроль въезда и выезда автомобилей осуществляется из одного помещения КПП (охраны), размещенного на 1-м подземном этаже.

Для хранения уборочной техники (инвентаря) на этажах стоянки предусмотрены отдельные помещения.

На границах проезжей части рамп (пандусов) и машиномест стоянки предусматриваются колесоотбойные устройства.

Показатели: Вместимость – 480 машиномест, в том числе: 425 м/м для авт. среднего (высотой до 1,85 м), 55 м/м для авт. малого класса. В общей вместимости 50 м/м для авт. МГН-инвалидов.

Режим работы - 365 раб. дн. в 3 смены. Численность работающих - 19 чел., в т.ч. в наибольшую смену - 9 чел.

*Технологическая часть проектной документации предусматривает размещение в комплексе:*

- супермаркета. Ассортимент реализуемой в магазине продукции: хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские и бакалейные товары, молочные и кисломолочные продукты, гастрономия мясная и рыбная, мясо, раба, рыбные и мясные полуфабрикаты, плодоовощная продукция, продукты низкой заморозки, консервы, алкогольная продукция, безалкогольные напитки, сопутствующие непродовольственные товары. Метод торговли супермаркета смешанный. Часть товаров продается через прилавок – продавцами, остальные в зале самообслуживания через единый узел расчета. Режим работы магазина с 9-00 до 21-00 часов. Явочная численность персонала 45 человек;
- арендуемых торговых помещений якорного типа (всего 3 магазина). Классификационные группы магазинов ПН и ППН. Режим работы 12 часов в день. Явочная численность персонала 60 человек;
- арендуемых торговых помещений, на которых размещаются предприятия торговли непродовольственными товарами. Классификационные группы предприятий торговли ПН, ППН, ВН, ВПН. Режим работы арендуемых помещений 12 часов /в день. Количество арендаторов 120 человек;
- предприятий общественного питания быстрого обслуживания (всего 5 предприятий) с общим обеденным залом на 250 посадочных мест, производительность, которых составляет 6500 блюд/в день. Предприятия работают на полуфабрикатах высокой степени готовности. Обслуживание посетителей барменом через барную стойку с использованием одноразовой посуды. Режим работы 12 часов в день. Ориентировочная явочная численность персонала 45 человек;
- ресторана с банкетным залом и баром (ресторан на 150 и банкетный зал на 100 посадочных мест). Предприятие работает на полуфабрикатах, овощи сырые. Обслуживание посетителей официантами и барменом за стойкой с использованием многоразовой посуды. Режим работы 12 часов в день. Явочная численность персонала 40 человек;
- развлекательного центра, в составе которого предусмотрены:
  - игровая зона с наполняемостью 80 человек (в ней размещены игровые автоматы и аттракционы);
  - боулинг на 10 дорожек с единовременной пропускной способностью 60 человек, в составе боулинга предусмотрен бар на 50 посадочных мест, ассортимент бара пиво, алкогольные и безалкогольные напитки, бутерброды, гастрономическая нарезка, покупная кондитерская продукция, численность персонала 3 человека;



бильярдная на 8 игровых столов с единовременной пропускной способностью 32 человека, режим работы 12 часов/в день, численность персонал 2 человека;

- административных помещений, размещенных в отдельно стоящем двухэтажном здании. В составе административных помещений предусмотрены: кабинеты и рабочие комнаты, переговорные, комната приема пищи, медпункт для посетителей комплекса. Численность сотрудников 46 человек. Режим работы одна смена (8 часов);

- помещений службы эксплуатации и охраны комплекса. В составе помещений службы эксплуатации предусмотрены: бытовые помещения для персонала, мастерская мелкого ремонта, рекламно-декорационная мастерская, кладовые. Режим работы 12 часов в день. Численность персонала 30 человек. Для службы охраны в комплексе размещены мониторинговая, диспетчерская, бытовые помещения. Режим работы круглосуточный. Численность персонала 20 человек;

- гостиницы 2\* на 16 номеров и 25 проживающих. В составе помещений гостиницы предусмотрены: приемно-вестибюльная группа помещений, помещения поэтажного обслуживания, постирочная, производительностью 50 кг сухого белья/ в смену. Ориентировочный штат персонала гостиницы составляет 15 человек. Для обеспечения питанием проживающих в гостинице предусмотрен лобби-бар на 12 посадочных мест. Ассортимент реализуемой продукции прохладительные напитки, чай, кофе, горячие бутерброды, покупные кондитерские изделия. Режим работы с 3-00 до 24-00 часов. Явочная численность персонала 2 человека.

#### **4.7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

##### *Мероприятия по охране атмосферного воздуха*

На стадии проведения строительных работ в атмосферный воздух будут поступать загрязняющие вещества 11 наименований с валовым выбросом - 2,948 т/год при суммарной мощности выброса - 0,27 г/с.

Согласно проведенным расчетам рассеивания, в период строительства объекта на границе территории ПК СВАО № 35 «Долина р.Чермянки, Белозерская ул.» и ближайшей жилой застройки максимальные приземные концентрации диоксида азота будут составлять - 0,6 ПДК.

Теплоснабжение объекта на стадии эксплуатации проектируется от городских тепловых сетей на основании технических условий ОАО «Московская теплосетевая компания» № 2009-1255 от 18.05.2009 г.

Источниками негативного воздействия на состояние атмосферного воздуха на стадии эксплуатации будут: закрытые автостоянки.

От источников выбросов проектируемого объекта в атмосферный воздух будут поступать загрязняющие вещества 7 наименований с валовым выбросом – 1,175 т/год при суммарной мощности выброса - 0,082 г/с.

Согласно проведенным расчетам рассеивания, в период эксплуатации объекта на границе территории ПК СВАО №35 «Долина р.Чермянки, Белозерская ул.» и ближайшей жилой застройки максимальные приземные концентрации загрязняющих веществ будут составлять в долях ПДК: углерода оксид – 0,78, диоксид азота – 0,56, оксид азота – 0,28.

Выбросы остальных загрязняющих веществ создадут на границе территории ПК СВАО № 35 «Долина р.Чермянки, Белозерская ул.» и ближайшей жилой застройки максимальные приземные концентрации 0,1 ПДК и менее.

Реализация проектных решений не приведет к сверхнормативному воздействию на состояние атмосферного воздуха.

#### *Мероприятия по обращению с отходами*

В результате предусмотренных проектом работ будут образовываться (технологический регламент № 092/11/09 от 23.11.2009 г.) отходы строительства и сноса 10-и наименований в количестве - 1615,71 т, из которых подлежат передаче: в специализированные лицензированные организации – 95,06 т, на дробильно – сортировочные комплексы – 1409,66 т, на санкционированные объекты размещения отходов - 110,99 т.

В результате предусмотренных проектом работ по сносу существующих построек будут образовываться (технологический регламент № 096/11/09 от 23.11.2009 г.) отходы 10-и наименований в количестве - 3831,51т, из которых подлежат передаче: в специализированные лицензированные организации – 11,82 т, на дробильно-сортировочные комплексы – 2114,34 т, на санкционированные объекты размещения отходов - 1705,35 т.

Количество ожидаемого образования отходов 12 наименований после ввода объекта в эксплуатацию – 518,22 т/год, из которых подлежат передаче: в лицензированные организации – 15,9 т/год, на санкционированные объекты размещения отходов – 502,32 т/год.

Предельное количество временного накопления отходов на проектируемой территории составит – 1,66 т.

При соблюдении предусмотренных проектом правил и требований обращения с отходами, в том числе надзора за их складированием и вывозом реализация проектных решений допустима.

#### *Мероприятия по охране водных объектов*

На период строительства поверхностный сток в количестве 2908 м<sup>3</sup>/год проектируется отводить в городские сети дождевой канализации.

Временное водоснабжение и канализование бытового городка в период строительства будет осуществляться путем подключения к городским сетям на основании технических условий МГУП «Мосводоканал» № 21-1228/10 от 11.06.2010 г.

На строительной площадке предусматривается мойка колес с оборотной системой водоснабжения и очистными сооружениями.

Состав очистных сооружений мойки колес: песколовка, гидроциклон, тонкослойный отстойник, фильтр с плавающей загрузкой.

Проектом предусматривается подключение объектов на проектируемой территории к городским сетям водопровода и канализации на основании технических условий МГУП «Мосводоканал» № 21-1699/11 от 15.06.2011 г., № 21-1126/11 от 28.04.2011 г.

Общее водопотребление проектируемого объекта из городского водопровода на хозяйственно – питьевые нужды составит – 179,49 м<sup>3</sup>/сут.

Безвозвратные потери - 14,67 м<sup>3</sup>/сут.

Расход сточных вод – 164,82 м<sup>3</sup>/сут. в сети городской хозяйственно-бытовой канализации.

Сточные воды на выпуске от предприятий общественного питания проектируется оснастить жиरोотделителями.

Поверхностные сточные воды в количестве 4679,714 м<sup>3</sup>/год на стадии эксплуатации будут поступать в городские сети дождевой канализации на основании технических условий ГУП «Мосводосток» № 499 от 02.06.2009 г.

Организация современной системы водоснабжения и канализования исключает прямое воздействие на водные объекты, как в части забора воды, так и в части отведения сточных вод.

#### *Мероприятия по охране почв и грунтов*

Исследования почв и грунтов в части санитарно-химического и радиационного загрязнения земельного участка проведены лабораторией Химического факультета МГУ им. М.В.Ломоносова (аттестат аккредитации №ГСЭН.RU.ЦОА.515), лабораторией ООО «Исследовательский центр экспертизы и оценки», АИЛЦ ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Москве» (аттестат аккредитации № ГСЭН.RU.ЦОА.021), ИЛЦ АНО «НИЭС» (аттестат аккредитации № ГСЭН.RU.ЦОА.159). Результаты обследования согласованы с Управлением Роспотребнадзора г. Москвы.

В соответствии с Заключениями территориального Управления Роспотребнадзора по городу Москве от 21.07.2009 г., № 10-15/2757 от 11.08.2011 г. в исследованных образцах грунта на территории проектируемого строительства радиоактивного загрязнения не выявлено. Исследованные показатели соответствуют требованиям нормативных документов.

В соответствии с Заключением территориального Управления Роспотребнадзора по городу Москве № 12/01612 от 21.07.2009 г., № 10-15/2757 от 11.08.2011 г. грунты на обследуемой территории в отдельных слоях и зонах характеризуются по категории загрязнения химическими веществами – «допустимые», «опасные», «чрезвычайно опасные», по степени эпидемической категории загрязнения – «чистые».

В соответствии с планом земляных масс Схемы планировочной организации земельного участка (шифр 15/09/2010-ДК-инж) вывоз загрязненных грунтов с территории проектирования составляет – 2243 м<sup>3</sup>.

#### *Мероприятия по охране объектов растительного мира*

В составе проектных материалов представлены заключения Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы № 06-28-8721/9 от 29.10.2009 г., № 06-28-8722/9 от 16.10.2009 г., № 06-28-6258/11 от 03.08.2011 г. по дендрологической части проекта.

#### *Строительство объекта*

В зону работ попадают - 82 дерева, 31 кустарник, из которых подлежат: сохранению - 24 дерева, 15 кустарников, пересадке – 7 деревьев, вырубке – 51 дерево, 16 кустарников. Компенсации подлежит вырубка - 12 деревьев, 2 кустарника.

Проектом предусматривается: посадка – 5 деревьев, 9 кустарников, устройство газона на площади – 1410 м<sup>2</sup>, устройство газонной решетки на площади – 520 м<sup>2</sup>, устройство газона за границами участка на площади – 355 м<sup>2</sup>.

#### *Инженерные сети*

В зону работ попадают - 25 деревьев, 18 кустарников, из которых подлежат: сохранению - 23 дерева, 14 кустарников, вырубке – 2 дерева, 4 кустарника. Компенсации подлежит вырубка - 2 кустарников.

Проектом предусматривается: посадка – 2 деревьев, 4 кустарников.

В границы участка проектирования с западной стороны входит территория ПК СВАО №35 «Долина р.Чермянки, Белозерская ул.» площадью - 0,566 га.

Проектными решениями предусматривается использование земельного участка в границах Природного комплекса СВАО № 35 «Долина р. Чермянки, Белозерская ул.» под озеленение. На данном участке проектируется: посадка - 39 деревьев, 66 кустарников, устройство газона на площади – 4230 м<sup>2</sup>.

#### *Оценка документации на соответствие санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам*

Состав и площади жилых номеров гостиницы, предприятий питания и торговли, подземной автостоянки, административных, технических,

вспомогательных и других помещений центра приняты по утвержденному заданию на разработку проектной документации с учетом категории гостиницы, количества проживающих, численности обслуживающего персонала и посетителей и отвечают гигиеническим требованиям, предъявляемым к объектам сервисного обслуживания населения.

Внутренняя планировка комплекса позволяет обеспечить как требуемое разграничение, так и взаимосвязь структурно-функциональных групп помещений различного назначения и соблюдение гигиенического принципа поточности.

Предусмотрены мероприятия для доступа лиц с ограниченными физическими возможностями. Внутренняя отделка помещений соответствует их функциональному назначению. Рассматриваемый объект будет оснащен всеми современными видами благоустройства и необходимыми для эксплуатации инженерными системами.

Помещения для хранения автомобилей, помещения технического назначения отвечают гигиеническим требованиям, предъявляемым к условиям хранения и обслуживания автомобилей.

В супермаркете все помещения будут располагаться с учетом поточности, отсутствия встречных потоков и перекрестов сырых и готовых пищевых продуктов, продовольственных и непродовольственных товаров, персонала и посетителей.

Внутренняя планировка ресторана, предприятий питания быстрого обслуживания, лобби-бара на 12 п.м. при гостинице и бара на 50 п.м. при боулинге исключает встречные потоки сырых полуфабрикатов и готовой продукции, а также встречного движения посетителей и персонала, что отвечает требованиям СанПиН 2.3.6.1079-01. Состав помещений производственного назначения принят в соответствии технологией предприятий питания, а именно, однозальная планировка для 5-ти кафе быстрого обслуживания на полуфабрикатах высокой степени готовности с ограниченным ассортиментом продукции, с посудой и приборами одноразового использования, с формой обслуживания – самообслуживание через барную стойку, для ресторана предполагается работа на сырых полуфабрикатах с обслуживанием официантами, бары - на полуфабрикатах высокой степени готовности.

Организация въезда-выезда, движения автотранспорта приняты в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

По данным акустических расчетов, выполненных ООО «Архитакт», уровни шума на территории окружающей застройки от работы инженерного оборудования многофункционального комплекса в период его эксплуатации с учетом выполнения предложенных проектом шумозащитных мероприятий (размещение вентагрегатов в изолированных камерах с применением

ибких вставок в местах присоединения воздухопроводов к вентиляторам, звукоизоляция венткамер, установка вентиляторов на виброизоляторы заводского изготовления, виброизоляция воздухопроводов, установка шумоглушителей на приточные и вытяжные установки, установка дополнительного глушителя на систему П13/В13) не превысят допустимых норм.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.1.1200-03 (новая редакция) проектируемый комплекс относится к V классу с ориентировочными размерами СЗЗ 50 м, в границы которой объекты, не допускающиеся к размещению в ней, не попадают.

Организация стройплощадки, набор и площади временных зданий и сооружений для санитарно-бытового обеспечения строительных рабочих приняты в соответствии с СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ». Предусмотренные проектом организационные и конструктивные меры (дневной режим работы с минимальным количеством машин и механизмов, установка временного шумозащитного экрана со стороны жилой застройки, защитные кожухи для наиболее шумных механизмов, ограничение скорости автомобилей, кратковременность работ и др.) позволят снизить негативное акустическое воздействие процесса строительства на прилегающую жилую застройку.

#### **4.8. Проект организации строительства**

Тип ограждающих конструкций котлована сборно-монолитная стена.

Посадка здания в соответствии с заключением государственной экспертизы от 29 июля 2011 года № 47-П4/11 МГЭ.

Все проектные решения по надземной части, касающиеся методов строительства, разработанных и описанных в ранее выпущенном проекте организации строительства (ПОС), изменений не претерпели.

Определённый настоящим проектом состав предполагает выполнение работ этапами строительства:

- подготовительный период выполняется в 2 этапа (ограждение стройплощадки, устройство бытового городка, предварительная планировка участка, устройство временных дорог, снос зданий и сооружений, устройство разгонной полосы и т.д.);

- основной период (земляные работы, устройство фундаментов, возведение подземной и надземной части зданий, прокладка коммуникаций, благоустройство территории).

До начала строительства производится извлечение существующих коммуникаций и сдача в район.

Разработка котлована производится экскаваторами ЭО-4525 с рабочим оборудованием «обратная лопата» в две очереди. Первая очередь

включает в себя следующие работы: погружение труб шпунта на участке в литерах «1-2-3-4-5» с последующей послойной разработкой грунта до проектной отметки.

Вторая очередь земляных работ производится после окончания возведения подземной автостоянки в осях «12-19/А-Н».

Монтаж конструкций подземной и надземной части здания производится 2-мя башенными стационарными кранами, установленными на фундаментную плиту подземного гаража.

При подготовке объекта к сдаче необходимо выполнить полный комплекс работ по вертикальной планировке и благоустройству территории.

В проекте отражены мероприятия по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности, условия сохранения окружающей природной среды.

В проекте указана потребность в основных строительных машинах, механизмах, электроэнергии, воде, строительных кадрах, временных зданиях и сооружениях.

Продолжительность строительства в соответствии со СНиП 12.04.03-85 и «Региональными нормами продолжительности строительства зданий и сооружений в городе Москве» - 24 месяца.

#### *Проект организации строительства на период прокладки наружных инженерных сетей*

Участок строительства находится в Северо-Восточном административном округе г. Москвы, в условиях сложившейся городской застройки, насыщенной большим количеством существующих зданий, сооружений, инженерных коммуникаций и зеленых насаждений. На некоторых участках строительства работы будут вестись на проезжей части ул. Корнейчука. В связи с этим, проектом организации строительства предусмотрено применение коэффициента на стесненность условий производства работ.

Территория обладает развитой транспортной инфраструктурой. Подъезд к участкам строительства будет осуществляется с ул. Корнейчука по существующим проездам местного назначения.

#### *Организация строительства инженерных коммуникаций.*

Проектом предусмотрено:

- строительство теплосети;
- прокладка канализации;
- прокладка водопровода;
- строительство дождевой канализации;
- перекладка электрокабелей.

Благоустройство нарушенной территории после окончания работ. Согласно результатам инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий, на некоторых участках строительства уровень грунтовых вод превышает отметки заложения коммуникаций. Для обеспечения безопасности производства работ, проектом организации строительства предусмотрено искусственное снижение УГВ установками вакуумного и эжекторного водопонижения.

Для обеспечения беспрепятственного проезда автотранспорта предусмотрено устройство временных уширений проезжей части.

Разработка грунта при устройстве траншей и котлованов для прокладки коммуникаций осуществляется экскаватором ЭО-3323А с оборудованием «обратная лопата», емкостью ковша 0,5м<sup>3</sup>, недоборы грунта разрабатываются вручную.

Крепление траншей, при глубине заложения коммуникации менее 3,0м выполняется деревянными щитами с инвентарными металлическими распорками. При производстве работ в непосредственной близости к существующим зданиям, сооружениям, инженерным коммуникациям, проезжим частям дорог, а также при глубине заложения коммуникаций более 3,0м крепление осуществляется стальными трубами 219х10 мм с устройством поясов из двутавра, распорок из стальных труб и сплошной деревянной забирки.

Грунт, пригодный для обратной засыпки, вывозится на временную свалку, лишний - на постоянную.

Обратная засыпка в местах пересечения с проезжей частью дорог осуществляется песком с послойным уплотнением и проливкой водой, вне проезжей части - местным грунтом, пригодным для обратной засыпки.

После завершения строительства предусмотрено восстановление всех нарушенных асфальтобетонных покрытий и газонов, уборка строительного мусора и благоустройство территории.

Общая продолжительность строительства - 7,0 месяцев.

#### **4.9. Проект организации дорожного движения**

Ул. Корнейчука является магистральной улицей районного значения с двухсторонним движением транспорта и шириной проезжей части 13,5 м. Существующая интенсивность движения равна 1000 прив. ед./ч «пик» в обоих направлениях. По ул. Корнейчука проходят маршруты городского пассажирского транспорта – автобуса.

На период строительства организация дорожного движения предусматривает отдельный въезд и выезд строительной техники с ул. Корнейчука. Движение строительной техники по стройплощадке осуществляется по временным дорогам шириной 3,5–6,0 м, предусмотрена разворотная



площадка размером 12x12 м. Проектом организации дорожного движения на период строительства предусмотрено устройство временного ограждения стройплощадки, устройство ворот и временных дорог, оборудование пункта мойки колес, установка временных дорожных знаков, нанесение временной дорожной разметки.

На период строительства съездов и прокладки инженерных коммуникаций ширина сохраняемого проезда составляет не менее 3,5 м в каждом направлении. Работы по прокладке электрокабеля и устройству временных уширений проезжей части проводятся в ночное время с 1 ч 30 мин. до 5 ч. 30 мин.

На период эксплуатации организация дорожного движения предусматривает основной подъезд к объекту с ул. Корнейчука. Предусмотрены отдельные въезды-выезды для грузового и легкового транспорта. Максимальная скорость движения на территории объекта ограничена до 20 км/ч. Движение по внутренней территории осуществляется по местным проездам шириной 6 м. Для принудительного снижения скорости перед пешеходными переходами предусмотрено устройство искусственных неровностей. На внутренней территории предусмотрены подземные автостоянки: общего пользования и служебная суммарной вместимостью 480 машиномест. Проектом организации дорожного движения на период эксплуатации предусматривается установка постоянных дорожных знаков и нанесение постоянной дорожной разметки.

#### **4.10. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

Проектируемый объект представляет собой комплекс из пятиэтажного многофункционального центра с двумя подземными этажами и двухэтажного административного здания.

Проектируемый комплекс предназначен для размещения продовольственного и специализированных магазинов, торгово-развлекательного центра, гостиницы на 17 номеров, ресторана на 150 мест, административных помещений. В наземной части здания многофункционального центра расположен атриум с эскалаторами, связывающий 1-4 этажи здания. В подземной части располагается автостоянка. Технологией автостоянки предусматривается маневренный тип хранения автомобилей, работающих на жидком топливе, въезд автомобилей, работающих на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

Для проектируемого объекта разработаны специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты (далее по тексту СТУ), которые согласованы Главным управлением МЧС России по г. Москве (письмо № 2528-9-10 от 30.05.2011 г.) и Министерством регионального развития РФ (письмо № 36222-ВТ/11 от 29.12.2011 г.). Необходимость

разработки СТУ обусловлена отсутствием нормативных требований по пожарной безопасности для многофункционального здания с наличием в его составе многосветных пространств (атриумов) с устройством единого пространства, связывающего надземные этажи здания.

Необходимость разработки СТУ также обусловлена недостаточностью нормативных требований по пожарной безопасности для:

подземных автостоянок с площадью этажа в пределах пожарного отсека более 3000 м<sup>2</sup> (п.6.3.1 СП 2.13130.2009);

подземных автостоянок с общей для всех этажей рампой, не отделённой на каждом этаже от помещений для хранения автомобилей и помещений с траволаторами, тамбур-шлюзами с подпором воздуха при пожаре (п.6.11.14 СП 4.13130.2009) и с организацией сообщения между смежными пожарными отсеками без устройства тамбур-шлюзов с подпором воздуха при пожаре (п.6.11.7 СП 4.13130.2009);

подземных автостоянок с устройством эвакуационных выходов на изолированную рампу, уклон которой превышает 1:6, и с расстоянием от наиболее удалённых машиномест до ближайших эвакуационных выходов в пожарных отсеках более 20 м в тупиковых частях и более 40 м между эвакуационными выходами (п.9.4.3 СП 1.13130.2009);

подземных автостоянок с парковочными местами для автомобилей с инвалидами на минус 2-ом подземном этаже (п. 6.11.21 СП 4.13130.2009);

зданий с общими лифтами, связывающими подземную автостоянку и надземную часть здания (6.11.7 СП 4.13130.2009);

для зданий с помещением пожарной насосной, не обеспеченной отдельным выходом наружу или на лестничную клетку (п.4.2.2 СП 10.13130.2009);

зданий предприятий торговли с площадью этажа в пределах пожарного отсека в надземной части более 5000 м<sup>2</sup> (п.6.8.1 СП 2.13130.2009);

зданий гостиниц с расстоянием по путям эвакуации от дверей наиболее удалённых помещений номеров, выходящих в тупиковый коридор до выходов на лестничную клетку более 20 м (п.5.3.21 и табл.5 СП 1.13130.2009).

Проектируемые здания имеют I степень огнестойкости и С0 класс конструктивной пожарной опасности.

Здания каркасные, в монолитном железобетоне с безбалочными перекрытиями. Фундаменты, колонны, перекрытия, лестничные марши и площадки, стены шахты лифтов - монолитные железобетонные. Пределы огнестойкости и классы пожарной опасности основных строительных конструкций предусмотрены в соответствии с принятой степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности.

Высота зданий, от поверхности проезда для пожарных машин до нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене, составляет:

здание многофункционального центра – 20,4 м;

административное здание – 5,8 м.

Кровля административного здания и 5 этажа центра и неэксплуатируемая. Кровля 4-го этажа центра – эксплуатируемая.

Класс функциональной пожарной опасности административного здания - Ф 4.3. В состав многофункционального центра входят группы помещений различных классов функциональной пожарной опасности: Ф 1.2, Ф 3.1, Ф 3.2, Ф 3.6, Ф 4.3, Ф 5.

Противопожарные расстояния между проектируемыми зданиями и соседними зданиями, сооружениями и открытыми автостоянками приняты в соответствии с требованиями ст. 69, 72 №123-ФЗ. Проезд пожарных автомобилей для проектируемых зданий предусмотрен со всех сторон (круговой проезд). Конструкция дорожной одежды рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, но не менее 16 тонн на ось. Расстояние от края проезда для пожарной техники до стен здания предусмотрено не более 8 метров.

Наружное пожаротушение проектируемого зданий осуществляется от пожарных гидрантов объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного городского водопровода. Проектируемые объекты обеспечиваются общим расходом из городского водопровода расходом не менее 110 л/с от 3-х пожарных гидрантов. Пожарные гидранты расположены на расстоянии не более 150 метров от проектируемого здания и расположены вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 метра от края проезжей части, но не менее 5 м от стен зданий.

Многофункциональный корпус разделен на 8 пожарных отсеков противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа, с пределом огнестойкости не менее REI 150:

пожарные отсеки №№ 1-3 подземная автостоянка;

пожарный отсек № 4 – складские помещения на минус 1-м этаже,

пожарный отсек № 5 – помещения трансформаторной подстанции на минус 1-м и 1-м этажах;

пожарный отсек № 6 – торговые помещения на 1-4-м этажах, помещения ресторана и досугового центра на 5-м этаже;

пожарный отсек № 7 – помещения гостиницы со служебными и административными помещениями.

пожарный отсек № 8 – объем рампы и траволатора.

Площадь пожарных отсеков в пределах этажа здания центра не превышает следующих значений:

пожарные отсеки №№ 1-3 – не более 3600 м<sup>2</sup>;

пожарный отсек № 4 – не более 10400 м<sup>2</sup>;

пожарный отсек № 5 – не более 25000 м<sup>2</sup>;

пожарный отсек № 6 – не более 6000 м<sup>2</sup>;

пожарный отсек № 7 – не более 5000 м<sup>2</sup>;  
 пожарный отсек № 8 – не более 3000 м<sup>2</sup>.

Площадь пожарного отсека в пределах этажа административного здания не превышает 5000 м<sup>2</sup>.

Эвакуационные пути и выходы проектируемого здания отвечают требованиям ст. 53, 89 №123-ФЗ, СТУ и СП 1.13130.2009.

В здании предусмотрено не менее двух эвакуационных выходов из каждой части здания и с каждого этажа с учетом обеспечения их рассредоточенности и протяженности эвакуационного пути.

Эвакуация из помещений подземных этажей предусматривается непосредственно наружу по 6 лестничным клеткам типа Н2 с тамбуршлюзами с подпором воздуха при пожаре перед входами на каждом этаже и тротуарам рампы. Данные лестничные клетки запроектированы с шириной марша не менее 1,2 метра.

Из помещений 1-го этажа зданий эвакуация предусматривается непосредственно наружу с учетом требований п.1 ч.3 ст. 89 № 123-ФЗ. Эвакуация из помещений надземной части многофункционального центра осуществляется по 4 незадымляемым лестничным клеткам типа Н2 с учетом требований п.2 ч.3 ст. 89 № 123-ФЗ. Лестничные клетки наземной части выполнены как лестница в лестнице (2 лестницы в объеме одной клетки) и имеют ширину марша не менее 1,8 метра.

Лестничные клетки надземной части отделены (изолированы) от лестничных клеток подземной части глухими конструкциями (противопожарными стенами, перекрытиями и т. п.) с пределом огнестойкости не менее REI 150 и имеют обособленные выходы непосредственно на улицу.

Предел огнестойкости ограждающих конструкций лестничных клеток составляет не менее REI 150. Перед наружными дверями (эвакуационными выходами) предусматривается горизонтальная входная площадка с глубиной не менее 1,5 ширины полотна наружной двери. Наружные лестницы и площадки при входах имеют ограждения. Уклон маршей лестниц в надземных этажах - не более 1:2. Уклон пандусов на путях передвижения инвалидов на колясках внутри и снаружи здания -1:12.

Помещения, рассчитанные на одновременное пребывание более 50 человек, оборудованы 2-мя эвакуационными выходами. Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания (за исключением помещений с одновременным пребыванием не более 15 человек).

Расстояние по путям эвакуации от дверей наиболее удаленных помещений (кроме уборных, умывательных, курительных, душевых и других обслуживающих помещений) до выхода наружу предусмотрено в соответствии с требованиями СТУ и СП 1.13130.2009. Ширина коридоров в зда-

ниях запроектирована в соответствии с требованиями п. 3.18 СНиП 35-01-2001, не менее 1,8 метра.

В блоках помещений фуд-корта на 4-ом этаже (гардероб, кладовые, помещения администрации) и блока помещений кладовых магазинов проектом предусмотрено ограничение одновременного пребывания людей (не более 25 человек).

В здания обеспечивается доступ маломобильных групп населения (далее по тексту МГН) на все этажи зданий. Для обеспечения безопасности МГН на этажах предусматриваются зоны безопасности. Эвакуационные пути и выходы в зданиях приспособлены для МГН и отвечают требованиям СНиП 35-01-2001.

Проектируемые здания оборудованы грузовыми и пассажирскими лифтами. Алгоритм работы лифтов соответствует требованиям ст. 140 № 123-ФЗ. Лифты в осях 1-2/Н-П, 8-9/Н-П, 14-16/Б-В запроектированы с функцией «транспортировка пожарных подразделений». Данные лифты запроектированы в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53296-2009.

На кровлю здания многофункционального центра предусмотрено 4 выхода из объема лестничных клеток по лестничным маршам с площадкой перед выходом через противопожарную дверь 2-го типа размером не менее  $0,75 \times 1,5$  метра. На кровле здания предусмотрено ограждение.

СТУ предусматривается комплекс компенсирующих мероприятий, которые реализованы в проектной документации:

проведены расчёты путей эвакуации и пожарного риска, в соответствии с утверждёнными методиками;

подземная и надземная части комплекса запроектированы I-ой степени огнестойкости, с повышенными пределами огнестойкости несущих элементов (REI 150);

здание запроектировано с классом конструктивной пожарной опасности СО;

объект разделен на пожарные отсеки с площадью отсеков принятых в СТУ;

здание комплекса оборудовано комплексом систем противопожарной защиты (в том числе устройство систем автоматического пожаротушения во всех помещениях и пожарной сигнализации адресно-аналогового типа, противодымной вентиляцией, системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, аварийным освещением, системой управления инженерными системами при пожаре);

все лестничные клетки в надземной и подземной частях комплекса запроектированы незадымляемыми типа Н2. При этом перед входами на лестничные клетки подземной части предусмотрено устройство тамбур-шлюзов с избыточным давлением воздуха при пожаре;

открытые проемы многосветных пространств на 1-3-ем этажах, в том числе проёмы, в которых расположены эскалаторы, защищены по периметру противопожарными шторами с пределом огнестойкости не менее EI 60, опускающимися при пожаре до пола на этаже пожара;

перегородки, отделяющие помещения от общего объема многосветного пространства, запроектированы противопожарными 1-го типа, в некоторых случаях - противопожарными с пределом огнестойкости EI 15, с установкой со стороны помещений от этих перегородок на расстоянии 0,5 м спринклерных оросителей с шагом 2 метра;

зоны для размещения обеденного зала фуд-корта и игровых автоматов на 4-ом этаже, а также открытый проём между помещением супермаркета на 1-ом этаже и многосветным пространством, отделены от общего объема здания водяными завесами от спринклерных оросителей, установленных на расстоянии не менее 2-х метров друг от друга;

открытый проём между помещением супермаркета на 1-ом этаже и многосветным пространством защищен противопожарными шторами с пределом огнестойкости не менее EI 60, опускающимися при пожаре до пола этажа;

расстояние по горизонтальному проходу от двери любого помещения, выходящего в атриум, до эвакуационного выхода не превышает 60 м;

на путях эвакуации, а также из общего объема многосветного пространства, предусмотрено устройство систем противодымной защиты;

проемы в ограждающих конструкциях покрытия атриума заполнены силикатным стеклом. При этом заполнение данных проемов, расположенных на расстоянии менее 4-х метров до проёмов на 5-ом этаже, выполнено противопожарными окнами 1-го типа;

для отделки стен и потолков атриума, зальных помещений, помещений предприятий розничной торговли и предприятий общественного питания предусмотрены материалы класса КМ0;

площадь пожарных отсеков автостоянки с учетом максимального превышения нормативной площади ( $3000 \text{ м}^2$ ) увеличена не более чем на 20%;

в местах сообщения рампы с помещениями подземной автостоянки и помещением с траволаторами, а также в местах сообщения пожарных отсеков предусмотрено устройство противопожарных ворот с пределом огнестойкости не менее EI 60 с дренчерной завесой (с интенсивностью орошения не менее 1 л/с на 1 метр погонный);

предусмотрены воздушные завесы над воротами, со стороны помещения хранения автомобилей и помещением с траволаторами, посредством настильных воздушных струй от сопловых аппаратов, со скоростью истечения воздуха не менее 10 м/с, при начальной толщине струи не менее 0,03 м и ширине струи не менее ширины защищаемого проема;

в противопожарных воротах, установленных в проёмах стен, отделяющих рампы от автостоянок, предусмотрено устройство калиток, а на самих рампах - тротуаров шириной не менее 1 м;

над проёмами выездов (рампы) из подземной автостоянки предусмотрено устройство козырьков с пределом огнестойкости не менее EI 45 и шириной не менее 1 м для обеспечения расстояния от края козырька до низа оконного проёма вышележащего этажа не менее 4-х м (по оси «Н»), в других случаях окна в стене над проёмом предусмотрены противопожарными с пределом огнестойкости не менее E 30;

ширина маршей лестничных клеток, предназначенных для эвакуации людей из помещений автостоянки запроектирована не менее 1.2 м;

расстояния от мест парковки автомобилей с инвалидами до ближайших лестничных клеток, лифтов, оснащённых системами управления и противоподымной защиты с учётом ГОСТ Р 53296-2009, а также лифтов для пожарных, не превышает 15 м;

тамбуры перед лифтами, для использования в качестве пожаробезопасных зон для МГН отвечают требованиям СНИП 35-01-2003;

лифты, связывающие подземную автостоянку с надземными этажами, запроектированы как лифты для транспортирования пожарных подразделений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53296-2009;

шахты лифтов выделены на всю высоту противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 150;

расстояние до выхода в лестничную клетку из насосной запроектировано не более чем 10 м. При этом данная лестничная клетка обеспечена выходом непосредственно наружу;

площадь пожарного отсека № 6 в пределах этажа не превышает 6000 м<sup>2</sup>;

пожарный отсек № 6 в пределах этажа разделен противопожарными перегородками с пределом огнестойкости не менее EI 60 с противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI 30 на пожарные секции. В качестве секций приняты помещения магазинов площадью от 500 м до 780 м<sup>2</sup> и помещения складов, к ним примыкающие;

гостиничные номера отделены от коридоров противопожарными перегородками 3-го типа с заполнением проемов них противопожарными дверями 3-го типа;

расстояние от наиболее удалённого номера гостиницы, выходящего в тупиковый коридор не превышает 25 м.

Помещения различных классов функциональной пожарной опасности разделены между собой ограждающими конструкциями с нормируемыми пределами огнестойкости и классами конструктивной пожарной опасности или противопожарными преградами. Требования к таким огра-

ждающим конструкциям и типам противопожарных преград предусмотрены с учетом классов функциональной пожарной опасности помещений, величины пожарной нагрузки, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания.

Пределы огнестойкости и типы строительных конструкций, выполняющих функции противопожарных преград, соответствующие им типы заполнения проемов запроектированы с учетом ст. 88 табл. 23, 24 приложения № 123-ФЗ, СП 4.13130.2009.

Места сопряжения противопожарных перекрытий и перегородок с другими ограждающими конструкциями здания имеют предел огнестойкости не менее предела огнестойкости сопрягаемых преград. Конструктивное исполнение мест сопряжения противопожарных стен и перекрытий с другими стенами здания исключает возможность распространения пожара в обход этой преграды. Противопожарные двери и ворота имеют устройства для самозакрывания с уплотнениями в притворах. Противопожарные двери, ворота и клапаны, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрывание при пожаре. Противопожарные перегородки в помещениях с подвесными потолками разделяют пространство над ними. Общая площадь проемов в противопожарных преградах не превышает 25 процентов их площади.

В местах пересечения противопожарных преград каналами, шахтами и трубопроводами, за исключением каналов систем противодымной защиты, предусмотрены автоматические устройства, предотвращающие распространение продуктов горения по каналам, шахтам и трубопроводам.

Объемно-планировочные решения и конструктивное исполнение лестничных клеток обеспечивают безопасную эвакуацию людей из здания при пожаре и препятствуют распространению пожара между этажами.

Конструктивное исполнение строительных элементов здания запроектировано с учетом исключения скрытого распространения пожара по конструкциям. Предел огнестойкости узлов крепления и сочленения строительных конструкций между собой предусмотрен не менее требуемого предела огнестойкости стыкуемых строительных элементов.

Покрытие полов стоянки автомобилей запроектировано из материалов, обеспечивающих группу распространения пламени не ниже РП1. В помещении для хранения автомобилей, в месте выезда (въезда) предусматриваются мероприятия по предотвращению возможного растекания топлива при пожаре.

Электроснабжение в здании выполнено в соответствии с требованиями ст. 82, 143 № 123-ФЗ, СП 6.13130.2009. Электроснабжение систем противопожарной защиты обеспечено по особой I категории надежности. Электроустановки здания соответствуют классу пожароопасной зоны, в которой



они установлены. Кабели и провода систем противопожарной защиты в здании запроектированы таким образом, что они сохраняют работоспособность в условиях пожара в течение времени, необходимого для полной эвакуации людей в безопасную зону. Линии электроснабжения помещений здания имеют устройства защитного отключения, предотвращающие возникновение пожара при неисправности электроприемников. Распределительные щиты имеют конструкцию, исключающую распространение горения за пределы щита из слаботочного отсека в силовой и наоборот. Разводка кабелей и проводов от поэтажных распределительных щитков до помещений осуществляется в каналах из негорючих строительных конструкций или погонажной арматуре, соответствующих требованиям пожарной безопасности. Горизонтальные и вертикальные каналы для прокладки электрокабелей и проводов в здании имеют защиту от распространения пожара. В местах прохождения кабельных каналов, коробов, кабелей и проводов через строительные конструкции с нормируемым пределом огнестойкости запроектированы кабельные проходки с пределом огнестойкости не ниже предела огнестойкости данных конструкций. Кабели, прокладываемые открыто, предусмотрены не распространяющими горение. Светильники аварийного освещения на путях эвакуации с автономными источниками питания обеспечены устройствами для проверки их работоспособности при имитации отключения основного источника питания. Ресурс работы автономного источника питания обеспечивает аварийное освещение на путях эвакуации в течение расчетного времени эвакуации людей в безопасную зону.

*Здания обеспечены комплексом систем противопожарной защиты:*

Внутренним противопожарным водопроводом с расходом струй: 2 струи с расходом 5 л/с каждая для пожарных отсеков автостоянки и две струи с расходом 2,5 л/с каждая для остальных частей зданий. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 10.13130.2009.

Автоматической установкой водяного пожаротушения во всех помещениях центра (за исключением помещений, указанных в п. А4 приложения А СП 5.13130.2009 и помещений, в которых находится электрооборудование). Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 5.13130.2009, СП 10.13130.2009.

Дренчерными завесами в местах сообщения рампы с помещениями подземной автостоянки и помещением с траволаторами, в местах сообщения пожарных отсеков подземной автостоянки, а также в местах устройства тамбур-шлюзов в противопожарных преградах. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 5.13130.2009.

Автоматическими установками газового пожаротушения в помещениях, в которых находится электрооборудование (серверные, электрощи-

товые, трансформаторные подстанции). Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 5.13130.2009.

Системой автоматической пожарной сигнализации адресно-аналогового типа. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 5.13130.2009.

Системой вывода сигнала о срабатывании систем противопожарной защиты на пульт «01» ЦУКС МЧС России по г. Москве. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 5.13130.2009.

Системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 4-го типа во всех частях зданий. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 3.13130.2009, СП 5.13130.2009.

Системой аварийного и эвакуационного освещения. Система запроектирована с учетом требований СНиП 23-05-95.

Системой вытяжной противодымной вентиляции из, помещений хранения автомобилей, из общих коридоров и холлов (в том числе из многосветного пространства), из всех помещений наземных этажей, площадью более 200 м<sup>2</sup>. Для помещений, защищаемых системами вытяжной противодымной вентиляцией, предусмотрена система компенсации воздуха в нижние части помещений приточными устройствами для возмещения объемов, удаляемых из них продуктов горения. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 7.13130.2009.

Системой подпора воздуха в эвакуационные лестничные клетки типа Н2, в лифтовые шахты всех лифтов здания, в тамбур-шлюзы, устраиваемые перед лифтами и лестницами в подземной автостоянке, в пожаробезопасные зоны для МГН. Система запроектирована с учетом требований СТУ, СП 7.13130.2009.

Системой воздушных завес над воротами, со стороны помещения хранения автомобилей и помещением с траволаторами, посредством настильных воздушных струй от сопловых аппаратов, со скоростью истечения воздуха не менее 10 м/с, при начальной толщине струи не менее 0,03 м и ширине струи не менее ширины защищаемого проема. Система запроектирована в соответствии с требованиями СТУ.

Лифтами для транспортировки пожарных подразделений. Размещение, конструктивное и техническое исполнение лифтов отвечает требованиям №123-ФЗ, СТУ, ГОСТ Р 53296-2009.

Системой автоматизации управления работой инженерных систем здания в случае возникновения пожара (электропитание, вентиляция, работа пассажирских лифтов и пр.)

Молниезащитой. Система запроектирована с учетом требований СО 153-34.21.122-2003.

#### 4.11. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объекту

Маломобильные группы населения (далее МГН) имеют доступ на все этажи комплекса, включая подземные.

При решении генерального плана, благоустройства и организации рельефа предусмотрены условия беспрепятственного и удобного движения инвалидов и маломобильных групп населения по территории.

Продольный уклон на путях движения не превышает 5%, поперечный уклон – в пределах 1-2%. Высота бордюров по краям пешеходных путей – не менее 0,05 м., высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м. Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не применяются насыпные и крупноструктурные материалы, препятствующие передвижению маломобильных групп населения.

На двух подземных этажах автостоянки предусмотрены места для автотранспорта инвалидов в количестве 49 мест (10% от общего количества м/мест), в непосредственной близости от пассажирских лифтов. Лифты имеют остановку на двух подземных этажах паркинга и могут использоваться инвалидами для получения доступа к любому этажу комплекса.

Планировочным решением комплекса предусмотрены входы в здание на отметку 0,00:

- с юго-западного фасада 5-этажной части здания в осях 12-13 с помощью пандуса, имеющего уклон 8% (1:12), ширину 1,2 м, ограждения и поручни на высоте 0,7 и 0,9 м. Входная площадка и пандус защищены от попадания атмосферных осадков козырьком второго этажа. Вход в помещение осуществляется через широкие автоматические двери без порога;

- с северо-восточного фасада 5-этажной части и 2-этажной части вход осуществляется независимо через широкие двустворчатые двери без порога.

Покрытия пандуса и горизонтальных площадок выполнены со специальным покрытием, препятствующим скольжению при намокании. По продольным сторонам марша пандуса и вдоль кромки крылец предусмотрены бортики высотой не менее 0,05 м для предотвращения

соскальзывания трости или ноги. Предусмотрены металлические ограждения крылец и ведущих на них лестниц с поручнями высотой 0,7 и 0,9 м. Входные тамбуры выполнены глубиной 1,8 м при ширине 2,2 м. Водосборные решетки в тамбурах установлены заподлицо с поверхностью чистого покрытия пола и имеют квадратные ячейки размером 0,015 м.

Входные группы оборудуются мероприятиями для незрячих и глухих:

- устанавливаются информационные таблички и звуковые маячки у входных дверей;

- рифленые указатели (наземные) у входных дверей и внизу пандуса;
- контрастная окраска дверных ручек и поручней;
- устанавливаются специальные световые табло.

На путях движения внутри здания:

Связь по этажам посредством пассажирских лифтов с возможностью использования маломобильным группами населения с шириной двери - 900 мм.

В холлах и вестибюлях имеются места отдыха для инвалидов.

В подземной автостоянке и на каждом надземном этаже комплекса предусмотрены пожаробезопасные зоны для инвалидов, расположенные вблизи путей эвакуации.

На каждом этаже, на путях передвижения малоподвижных групп населения, на высоте 1,5 м от уровня пола размещены световые табло, на которых выводится информация о наличии специальных эскалаторов, туалетов, лифтов и др. объектов.

Для незрячих лиц предусматривается:

- установка рифленых напольных указателей у лифтов и крайних ступеней лестничных маршей;
  - установка рельефных символов номера этажа в лифтовых холлах, на панели управления лифтом, лестничных маршей и на перилах лестничных маршей;
  - установка системы звукового оповещения о движении лифта.
- Для глухих предусматривается:
- установка графических указателей и предупреждающих знаков, в т. ч. световых;

- установка световых сигнальных устройств аварийной и предупреждающей сигнализации;

- установка системы светового оповещения о движении лифта.

На каждом этаже предусматриваются универсальные санитарные узлы, приспособленные для использования инвалидами, с шириной дверного проема 900 мм, с кнопкой аварийного вызова и установкой опорных поручней. Размеры данных санузлов не менее 1650x1800 мм.

Для инвалидов с дефектом зрения в данных санузлах дополнительно предусматривается дублирование выпуклыми символами маркировки санитарно-гигиенического помещения и установка тактильной полосы от входа к унитазу.

На 5 этаже предусмотрены 2 апартамента с возможностью расселения любых категорий посетителей. В данных номерах размер жилой части составляет 12 м. кв. с универсальными санитарными кабинками. Двери данных номеров без порогов шириной 900 мм.

Для беспрепятственного доступа инвалидов в помещения с порогом используются съемные пандусы, хранение которых организовано в подсобных помещениях.

### **5. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения государственной экспертизы**

*В разделе «Схема планировочной организации земельного участка»:*  
откорректирована вертикальная планировка, дополнены объемы земляных работ (учтен зараженный грунт).

*В разделе «Водоснабжение и водоотведение»:*

- приведены в соответствие диаметры проектируемого водопровода и водопроводных вводов, указанные в пояснительных записках в томах: Книга 1 и Книга 3;

- представлены принципиальные схемы водопровода от мест врезки проектируемого водопровода в существующий водопровод  $D=400$  мм, от места врезки водопроводного ввода в проектируемый водопровод  $D=400$  мм до помещения водомерного узла и схему водопроводных сетей в помещении водомерного узла;

- представлен продольный профиль канализации;

- даны пояснения, как будет осуществляться канализование бытовых помещений во время строительства канализации и канализационной насосной станции;

- представлено технологическое задание на водоснабжение комплекса;

- исключено прохождение трубопроводов над местами расположения автомашин;

- для внутренних сетей дождевой канализации (стояков) приняты чугунные напорные трубы.

*В разделе «Технологические решения»:*

уточнено разделение вместимости по классам автомобилей и площадь помещений автостоянки;

на открытой (крытой) рампе предусматривается полный нагрев пандусов (уклоном  $> 10\%$ ) с целью исключения образования наледи при отрицательных температурах;

откорректирована и дополнена спецификация оборудования;

приведен расчет необходимого количества разгрузочных мест необходимых для обслуживания предприятий размещенных в комплексе;

уточнена единовременная пропускная способность бильярдной;  
при лобби-баре предусмотрены бытовые помещения для персонала.

*В разделе «Охрана окружающей среды»:*

на технологической планировке супермаркета обозначено размещение мясного отдела,

запроектировано передаточное окно из помещения подготовки мяса к продаже в мясной отдел,

откорректирована принципиальная схема вентиляции с учетом местной вытяжной вентиляции,

откорректирована планировка лобби-бара при гостинице,

внесены уточнения в материалы по размещению постирочной, помещений службы эксплуатации, бытовых помещений персонала бара при боулинге,

откорректированы пути поступления продуктов и условия утилизации пищевых отходов лобби-баров,

откорректированы акустические расчеты от внешних источников шума относительно площадок отдыха придомовой территории.

*В разделе «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности»:*

Раздел мероприятия по обеспечению пожарной безопасности разработан проектной организацией ООО «Центр противопожарных услуг». Право занятия предпринимательской деятельностью по выполнению архитектурно-строительного проектирования объектов капитального строительства (разработка раздела «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности») подтверждено свидетельством о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 147-7737106330-186-1 от 09 ноября 2011 г., выданным СРО некоммерческим партнерством «Межрегиональное объединение архитектурно-проектных предприятий малого и среднего предпринимательства - ОПОРА».

Представлено письмо Минрегиона № 36222-ВТ/11 от 29.12.2011 г. о согласовании специальных технических условий.

Проектирование объекта приведено в соответствие с требованиями ч. 3 ст. 4, п.1 ч.1 ст.6, ст. 78 123-ФЗ, ч.8 ст. 6, ст. 8 № 384-ФЗ. В полном объеме выполнены обязательные требования пожарной безопасности, установленные федеральными законами о технических регламентах, требования нормативных документов по пожарной безопасности и СТУ. Для рассматриваемого объекта выполнен расчет пожарного риска в соответствии с методикой, утвержденной приказом № 382 от 30 июня 2009 г. МЧС

России. Величина расчетного индивидуального пожарного риска для наземной части составляет  $Q_B = 0,37 \cdot 10^{-6}$ . Для автостоянки выполнен расчет пожарного риска в соответствии с методикой, утвержденной приказом № 404 от 10 июля 2009 г. МЧС России. Величина расчетного индивидуального пожарного риска для автостоянки составляет  $Q_B = 0,107 \cdot 10^{-6}$ . Расчетные значения не превышают требуемого, установленного ст. 79 № 123-ФЗ ( $Q_B^H = 1 \cdot 10^{-6}$ ). При проведении расчетов были учтены параметры движения МГН в зоны безопасности. Расстояние от наиболее удаленной точки помещения с пребыванием МГН до двери в пожаробезопасную зону предусмотрено в пределах досягаемости за необходимое время эвакуации.

Проектные решения, предусмотренные разделом «МОПБ», реализованы в полном объеме в других разделах проектной документации. Устранены разночтения в разделах и экспликациях этажей.

Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» представлен в объеме, установленном п.26 Постановления Правительства РФ № 87.

Рекламные конструкции выполняются из негорючих материалов класса НГ, класс пожарной опасности КО. В местах крепления данных рекламных щитов к строительным конструкциям, их узлы крепления и места сопряжения предусмотрены с пределом огнестойкости не менее предела огнестойкости строительных конструкций, к которым они крепятся.

Предусмотрено выделение пожарного отсека № 8 (объем рампы и траволатора) противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 150.

Подъезд к пожарным гидрантам осуществляется в соответствии с требованиями ч. 17 ст. 68 № 123-ФЗ. Ширина проезда для пожарной техники предусмотрена не менее 6 метров. В местах устройства проезда под нависающими конструкциями высота проезда принята не менее 4,5 метра.

Согласно письму ГУП г. Москвы «Московский центр пожарной безопасности» №2/11/2 от 24.01.2011 г. время прибытия первого подразделения пожарной охраны от существующей ПЧ № 4 (ул. Пришвина д.16) к проектируемому объекту с учетом существующей уличной дорожной сети (2,8 км) и средней скорости движения автотранспорта (26,9 км/час) составляет 6,2 мин, что не превышает величину нормативного времени 10 мин. и соответствует требованиям ч. 1 ст. 76 № 123-ФЗ.

Для всех помещений уточнено назначение. Внесены изменения в экспликации чертежей с учетом классов функциональной пожарной опасности.

Технологией проектируемого объекта в многофункциональном комплексе не предусматривается размещение производственных и складских помещений, относящихся к категориям А и Б по взрывопожарной и по-

жарной опасности, а также организация торговли товарами с наличием ЛВЖ, ГЖ и аэрозолей.

Проектом предусматривается применение электрических плит для приготовления пищи, применение открытого огня, газобаллонного оборудования проектом не предусматривается.

На чертежах показано место разгрузки грузовых автомобилей, доставляющих товары в МФК. Помещение «Загрузочной» отделяется от других помещений противопожарными перекрытиями и перегородками с пределом огнестойкости соответственно REI 150 и EI 60, а также противопожарными воротами и дверями с пределом огнестойкости EI 30. Встроенные в здание автостоянки грузового автотранспорта не предусматриваются. Технологические решения предусматривают только разгрузку грузового автотранспорта в ночное время.

Расстановка автомобилей в подземной автостоянке предусмотрена без уменьшения расчетной ширины горизонтальных путей эвакуации.

Проектом не предусмотрено размещение помещений, не относящихся к автостоянке на -2 этаже зданий. Размещение административных помещений в пожарном отсеке № 4 исключено.

С каждого этажа административного здания предусмотрено по 2 расщепленных эвакуационных выхода. Со 2-го этажа административного корпуса эвакуация осуществляется по 1 лестничной клетке типа Л1 и внутренней открытой лестнице с учетом требований п. 4 ч. 5 ст. 89 № 123-ФЗ, п. 4.4.14 СП 1.13130.2009.

Ограждающие конструкции лестничных клеток приняты в соответствии с требованиями ст. 87 № 123-ФЗ.

В разделе «Конструктивные решения» представлены проектные решения по выделению пожарных отсеков № 5 и 7.

Лестничные клетки здания обеспечены естественным освещением на каждом этаже через световые проемы, площадью не менее 1,2 м<sup>2</sup>, за исключением лестничной клетки Л7. Данное проектное решение принято в соответствии с требованиями п. 4.4.11, 4.4.12 СП 1.13130.2009.

В проекте исключено устройство в арендуемых торговых помещениях трансформирующихся перегородок.

Конструктивное исполнение несущих элементов фонарей в покрытии предусмотрено с пределом огнестойкости не менее R 60 и заполнение проемов в ограждающих конструкциях покрытия атриума противопожарными окнами 1-го типа с пределом огнестойкости не менее E 60.

Пределы огнестойкости конструкций объемов лестничных клеток и лифтовых шахт подземной автостоянки, расположенных на поверхности приняты в соответствии с требованиями ст. 87 № 123-ФЗ, п. 4.20 СП 4.13130.2009.



В местах примыкания частей здания под углом и над проемом автостоянки проектом предусматривается противопожарное остекление с пределом огнестойкости не менее Е 30. Въезд/выезд из автостоянки по оси К между осями 14/15 имеет выступающий карниз длиной более 4-х метров.

Все помещения, не относящиеся к автостоянке, но имеющие сообщение с ней, оборудуются тамбур-шлюзами с подпором воздуха при пожаре.

Предел огнестойкости противопожарной преграды, отделяющей объем рампы от 1-го этажа здания (в осях Л-К) и пожарного отсека трансформаторной подстанции предусмотрен проектом не менее: стены REI 150 и перекрытия REI 150.

Представлены заключения от ВНИИПО и ЗАО «ЦСИ Огнестойкость» по характеристикам проектируемых наружных ограждающих конструкций:

предел огнестойкости - не мене Е 30;

класс пожарной опасности – К0;

предел огнестойкости узлов крепления к несущим конструкциям – не ниже EI 60.

Двухсветные помещения, в осях М-Н/9-12 на отм. 1 и 2-го этажей, отделены от объема 2-го этажа противопожарным остеклением с пределом огнестойкости Е 60.

Для ограничения распространения пожара в местах сопряжения ленточного (фасадного) остекления с перекрытиями здания проектом предусматриваются противопожарные рассечки, а предел огнестойкости узла крепления к перекрытию предусмотрен не менее предела огнестойкости сопрягаемых преград.

В пожарном отсеке № 7 (гостиницы) предусмотрено выделение жилых помещений от административных помещений противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости REI 150.

Исключено устройство объектов общественного питания в пожарном отсеке гостиницы и зале для боулинга.

Открытый проём между помещением супермаркета на 1-ом этаже и многосветным пространством защищён противопожарными шторами с пределом огнестойкости не менее EI 60, опускающимися при пожаре до пола этажа.

Помещения траволатора отделяются от рампы противопожарными перегородками с пределом огнестойкости EI 60.

Предусмотрено разделение перегородками пространства за подвесными потолками.

Выход на кровлю на отметке +19.200 (эксплуатируемая кровля 4-го этажа) предусмотрен с лестниц Л5 и Л7. Лестницы типа П1 предусмотрены во всех местах перепада высот кровли более 1 метра.

Эвакуационные пути и выходы проектируемого здания запроектированы отвечающими требованиям ст. 53, 89 №123-ФЗ, СТУ и СП 1.13130.2009.

Пожаробезопасные зоны для МГН предусмотрены вблизи вертикальных коммуникаций. Пожаробезопасные зоны отделены от других помещений и примыкающих коридоров противопожарными преградами, имеющими пределы огнестойкости: стены - REI 90, перекрытия - REI 60. Двери выполнены противопожарными в дымогазонепроницаемом исполнении. Конструкции противопожарных зон запроектированы классом пожарной опасности К0.

Отделка путей эвакуации и зальных помещений предусмотрена согласно ст. 134 № 123-ФЗ.

Ширина площадок в лестничных клетках запроектирована не менее ширины лестничного марша.

Направление открывания дверей на путях эвакуации предусмотрено по направлению выхода из здания.

Для помещений, в которых предусмотрено пребывание менее 15 человек, направление открывания дверей предусмотрено во внутрь помещений, при этом исключено уменьшение расчетной ширины коридоров (горизонтальных участков путей эвакуации).

Коридоры в здании центра разделены на участки протяженностью не более 60 метров противопожарными перегородками 2-го типа.

Служебные помещения фуд-корта обеспечены 2-м эвакуационным выходом.

Конструктивное исполнение открывания дверей в лестничные клетки предусмотрено с учетом требований п. 4.4.3 СП 1.13130.2009. В лестничных клетках установлены приборы отопления на высоте более 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

Предусмотрены огнезадерживающие клапаны в местах присоединения горизонтальных воздухопроводов к вертикальным коллекторам и в местах прохождения воздухопроводов через противопожарные преграды.

Системы вентиляции, кондиционирования и воздушного отопления предусмотрены проектом отдельными для разных пожарных отсеков.

При удалении продуктов горения непосредственно из помещений площадью более 3000 м<sup>2</sup>, в проекте предусмотрены дымовые зоны, каждая площадью не более 3000 м<sup>2</sup>. Площадь помещения, обслуживаемую одним дымоприемным устройством, принята не более 1000 м<sup>2</sup>.

В целях обеспечения безопасной эвакуации людей в местах с ограниченным доступом людей (контроля доступа в здание или помещения) на путях эвакуации устанавливаются замки «Антипаника».

Представлен перечень помещений, подлежащих защите автоматической пожарной сигнализацией, который соответствует требованиям приложения А СП 5.13130.2009.

Откорректирована структурная схема СОУЭ. Указана обратная связь зон с пожарным постом.

Система оповещения и управления эвакуацией приспособлена для МГН с учетом требований ст. 84 № 123-ФЗ, СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001.

Определены основные требования к насосной станции автоматической установки водяного пожаротушения в соответствии с подразделом 5.10 СП 5.13130.2009. В помещении насосной станции, для подключения установки пожаротушения к передвижной пожарной технике, предусматриваются трубопроводы номинальным диаметром не менее DN 80 с выведенными наружу на высоту  $(1,35 \pm 0,15)$  м патрубками, оборудованными соединительными головками ГМ 80.

Проектом предусматриваются меры по удалению огнетушащего вещества из помещений здания после его подачи автоматическими установками пожаротушения. Для отвода воды после срабатывания автоматической установки спринклерного водяного пожаротушения предусмотрены бортики, желобки, трубки, прямки с дренажными насосами. Удаление продуктов горения и огнетушащего вещества после сработки установки автоматического газового пожаротушения осуществляется вентиляцией.

Для секций спринклерной установки с более 12 пожарными кранами предусмотрено два ввода.

Аварийное освещение на объекте запроектировано с учетом требований СНиП 23-05-95.

Автоматизированное рабочее место управления СПЗ здания запроектировано согласно требований подразд. 13.14 СП 5.13130.2009.

В проекте определено техническое исполнение и характеристики резервных источников питания. Предусмотренные характеристики отвечают требованиям ч.4 ст. 103 № 123-ФЗ, п. 4.3, 4.4 СП 6.13130.2009, п. 13.14.12 СП 5.13130.2009.

Работа систем противопожарной защиты в подземной автостоянке осуществляется с учетом дублирования сигналов автоматической пожарной сигнализации и СПЖ автоматической установки пожаротушения. Пуск системы дымоудаления осуществляется от дымовых пожарных извещателей, а также при срабатывании спринклерной установки пожаротушения. В помещениях автостоянки устанавливаются дымовые пожарные извещатели.

Параметры и характеристики систем вентиляции, в том числе противодымной, соответствуют требованиям подраздела 7 СП 7.13130.2009.

Представлено обоснование работоспособности систем противопожарной защиты в условиях воздействия опасных факторов пожара с учетом требований ст. 51, 82 № 123-ФЗ, подраздела 13.15 СП 5.13130.2009, раздела 4 СП 6.13130.2009.

Питание электроприемников систем противопожарной защиты осуществляется от самостоятельного вводно-распределительного устройства (ВРУ), расположенного в каждом пожарном отсеке с устройством автоматического включения резерва (АВР).

Степень защиты оболочки пожарозащищенного электрооборудования, применяемого в пожароопасных зонах, принята с учетом требований ПУЭ.

*В разделе «Проект организации дорожного движения»:*

откорректированы схемы организации движения на период строительства и эксплуатации в соответствии с ГОСТ Р 52289-2004;

откорректированы пояснительная записка, спецификация дорожных знаков и ведомость объемов работ.

*В разделе «Проект организации строительства»:*

Предоставлен календарный план строительства согласованный с заказчиком.

Объем восстановления бортового камня из нового материала откорректирован и составляет 20%;

Указан УГВ на продольных профилях.

Откорректированы объемы работ по искусственному снижению уровня грунтовых вод. Водопонижение эжекторными иглофильтрами заменено на вакуумное установками УВВ-3.

Откорректирован срок строительства и принят 6 месяцев.

Откорректирован объем работ по обратной засыпке песком.

## **6. Выводы по результатам рассмотрения**

### **6.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Результаты инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

### **6.2. Выводы о соответствии технической части проектной документации**

*По разделу «Схема планировочной организации земельного участка»*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Архитектурные решения»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Конструктивные решения»:*

Представленные материалы конструктивной части соответствуют требованиям технических регламентов.

*По разделу «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности»:*

Теплозащита наружной оболочки зданий комплекса соответствует требованиям СНиП 23-02-2003, и требованиям постановления Правительства Москвы № 18 ПП от 25.01.2011.

На основании СНиП 23-02-2003. комплексу может быть присвоен класс энергоэффективности В «Высокий».

Величина удельного значения удельного расхода тепловой энергии за отопительный период составляет  $q_h^{des}=64,3$  кВтч/м<sup>2</sup> при нормируемом значении по СНиП 23-02-2003 не более 145 кВтч/м<sup>2</sup>.

Энергетический паспорт здания составлен по форме СНиП 23-02-2003.

*По разделу «Теплоснабжение»:*

Принятые проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов.

*По разделу «Электроснабжение»:*

Электротехническая часть проекта соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Водоснабжение и водоотведение»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Слаботочные системы»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Автоматика и диспетчеризация инженерных систем»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Технологические решения»:*

Технологические решения многофункционального комплекса соответствуют техническим регламентам.

Технологические решения подземной автостоянки рациональны и соответствуют требованиям задания на разработку проектной документации, дополнению к техническому заданию и требованиям технических регламентов.

Набор помещений и состав технологического оборудования обеспечивают организацию хранения легковых автомобилей, принадлежащих индивидуальным владельцам, предусматривают достаточный уровень организации работы и создание нормируемых условий для персонала и посетителей.

*По разделу «Проект организации строительства»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Проект организации дорожного движения»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

*По разделу «Противопожарные мероприятия»:*

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов и нормативных документов по пожарной безопасности.

*По разделу «Охрана окружающей среды»:*

Проектная документация соответствует экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

*По разделу «Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объекту»:*

Проектные решения обеспечивают беспрепятственный доступ маломобильных групп населения по участку и в помещения, рассчитанные на пребывание посетителей.

## **7. Общие выводы**

Проектная документация на строительство здания многофункционального комплекса во вл. 83/33 по ул. Корнейчука, район Бибирево, Северо-Восточный административный округ города Москвы и результаты ин-

женерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

Начальник Управления  
жилых и гражданских зданий

Е.Г. Антипова

Государственный эксперт-архитектор  
(ведущий эксперт, раздел "архитектурные  
решения", "мероприятия по обеспечению  
доступа инвалидов к объекту")

Л.В. Смирнова

Государственный эксперт-конструктор  
(раздел "конструктивные решения")

Я.Г. Кальчук

Государственный эксперт- инженер  
(раздел "генеральный план и  
организация рельефа ")

Захарова - Т.Б. Захарова

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "инженерно-геологические  
изыскания")

М.В. Киринов

Государственный эксперт по пожарной  
безопасности (раздел "мероприятия по  
обеспечению пожарной безопасности")

С.А. Крепышев

Начальник отдела водоснабжения и  
канализации (раздел  
"водоснабжение и канализация")

Л.Ф. Лещинская

Начальник отдела экологии  
(раздел "охрана окружающей среды",  
"инженерно-экологические изыскания")

С.В. Новиков

Заместитель начальника  
технологического отдела  
(раздел "технологические решения")


С.А. Агапов

Государственный эксперт-технолог  
(раздел "технологические решения")

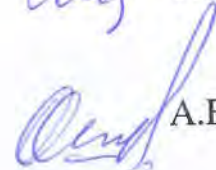
В.С. Выгон

## Продолжение подписного листа

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "отопление и вентиляция")

 Т.В. Маментьева

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "теплоснабжение")

 А.В. Ядров

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "электроснабжение")

 С.В. Оберг

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "электроснабжение")

 Т.Ф. Грищенко

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "сети связи")

 О.Е. Вовк

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "автоматизация,  
диспетчеризация, управление")

 В.М. Воронина


Государственный эксперт-конструктор  
(раздел "организация дорожного  
движения")

 С.В. Лебедев


Государственный эксперт-санитарный врач  
(раздел "санитарно-эпидемиологические  
нормы и правила")

 Л.Ю. Вишнякова

Государственный эксперт-инженер  
(раздел "мероприятия по обеспечению  
требований энергетической  
эффективности")

 Т.А. Ларина

Государственный эксперт-экономист  
(раздел "проект организации  
строительства")

 В.В. Сорокин

Государственный эксперт-экономист  
(раздел "проект организации  
строительства")

 Л.И. Бродкина





