



Отчет об оказанных услугах
по проведению предброкериджа и
предоставлению рекомендаций по
планировочным решениям в отношении
административного здания, расположенного
в г. Ростов-на-Дону



ООО «Проперти Эдвайзерз»
125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1
Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00
ИНН 7733722970, КПП 773301001



ОТЧЕТ

Об оказанных услугах, осуществленных в рамках Договора от 14 июля 2016 года между

Содержание:

1. «Предброкеридж»:

- 1.1. Таблица «Прозвон потенциальных арендаторов» - результаты опросов торговых операторов;
- 1.2. Резюме результатов «Предброкериджа»;
- 1.3. Итоговое РЕЗЮМЕ о возможной концепции Объекта;
- 1.4. Рекомендации по формированию базовой концепции Объекта;

2. Рекомендации по архитектурно-планировочным решениям Объекта:

- 2.1. Исходные поэтажные планы ТРЦ, представленные архитектором Объекта;
- 2.2. Этап первый: Первичные вопросы и рекомендации к планировочным решениям;
- 2.3. Этап второй: рекомендации от 14 июля 2016г по внесённым проектировщиками изменениям;
- 2.4. Планы этажей с обозначением зон рекомендуемых изменений;
- 2.5. Третий этап: разработка планировочных решений для сдаваемых в аренду площадей Центра;
- 2.6. Основные изменения в планировочных решениях в результате поэтапных работ над концепцией ТРЦ;

Приложение 1. Рекомендуемые планировочные решения торговых уровней ТРЦ «»

Приложение 2. Предварительный Торговый план по Объекту



ООО «Проперти Эдвайзерз»
125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1
Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00
ИНН 7733722970, КПП 773301001



1. ПРЕДБРОКЕРИДЖ

В рамках Договора, специалистами GVA Sawyer было проведёно исследование по теме: «Определение возможной заинтересованности Потенциальных клиентов в аренде помещений Объекта – ТРЦ «», строительство которого запланировано в г. Ростов-на-Дону.

Для определения потенциального спроса торговых операторов, заинтересованных в аренде площадей Объекта, были проведены следующие действия:

- подготовлена презентация Объекта и направлена потенциальным арендаторам – федеральным сетевым торговым компаниям. На основании представленной презентации Объекта, арендаторам предлагалось рассмотреть возможность аренды площадей будущего ТРЦ «»;

- проведены предварительные переговоры и получены ответы от руководителей отделов развития федеральных сетевых ритейлеров. Опрос проводился среди следующих групп арендаторов в соответствии с договором:

- Ў Продовольственные гипермаркеты
- Ў Бытовая техника и электроника
- Ў Спортивные товары
- Ў Детские товары
- Ў Одежда
- Ў Обувь
- Ў Кинотеатры
- Ў Парфюмерия
- Ў Рестораны и фуд-корт
- Ў Кожгалантерея, подарки и прочее

1.1. Прозвон потенциальных арендаторов

Предварительно мнение об Объекте опрошенных компаний приводится в таблице:



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



Продовольственные супер и гипермаркеты

1	Миндаль (Тольятти, Самарская область) (до 2000 м2)	В рассмотрении	Магазины очень интересные, но с развитием на Ростов-на-Дону не понятно.
2	Солнечный круг (до 1500м2)	В рассмотрении	Местные сети, не очень высокого уровня
3	Алекс плюс (до 1200 м2)	В рассмотрении	Местные сети, не очень высокого уровня
4	Фреш (до 1000м2)	В рассмотрении	Не понятна ситуация с развитием.
5	Империя продуктов (до 1200м2)	В рассмотрении	Местные сети, не очень высокого уровня
6	Седьмой континент (НАШ) (до 2500 м2)	В рассмотрении	Сейчас компания находится в состоянии банкротства. Соответственно с развитием не понятно.
7	Табрис, Краснодарский край (до 1000 м2)	В рассмотрении	Сетка интересная, но с развитием на Ростов-на-Дону не понятно
8	X5 Retail Group Перекресток (до 3500 м2)	В рассмотрении	Есть магазин в ТЦ Астор плаза (совсем рядом с предполагаемым ТРЦ). Сейчас думают, как будут размываться покупательские потоки.
9	Окей (до 3000 м2)	В рассмотрении	Есть свои магазины в городе, ведем переговоры.
10	Глобус (до 10000 м2)	Отказ	Не развивается в данном регионе.
11	Глобус Гурмэ (до 2000 м2)	Отказ	Не готовы открываться в Ростове-на-Дону, франшизу не дают. Открыли магазин в Уфе (проект не удачен) от регионов отказались
12	Спар (до 3000 м2)	Отказ	Пока нет франчайзи на Ростов-на-Дону.
13	Азбука вкуса (до 3500 м2)	Отказ	Только Москва. В регионы не идут. Думали о создании франшизы, но сейчас эта идея не развивается.
14	Бахетле (до 2500 м2)	Отказ	Город интересен, очень хотели бы создать сетку в городе, но сейчас денег не хватает и все внимание сосредоточено на Москве. Надо вернуться к этому разговору в 2017 году и попробовать с ними договориться (может найти точки



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



			соприкосновения)
Электроника			
15	Media Markt (до 6000 м2)	Отказ	ТРЦ не большой, развитие компании не очень активно на рынке
16	М-Видео (до 2500 м2)	Отказ	На Красноармейской улице большое количество электроники. Рядом открываться не имеет смысла. Так же южнее строится 2-ая очередь Мегамага, там много электроники, по прямой от ТРЦ это 2,5 км.
17	Эльдорадо (до 2000 м2)	Отказ	На Красноармейской улице большое количество электроники. Рядом открываться не имеет смысла. Так же южнее строится 2-ая очередь Мегамага, там много электроники, по прямой от ТРЦ это 2,5 км.
18	Техносила (до 2000 м2)	Отказ	Основное развитие в Москве, рассматривают действующие ТРЦ от 40000м2 в проходных местах.
19	DNS (200-400 м2)	Заинтересованы	Место интересно. Готовы рассматривать открытие магазина.
20	Bork (30-60 м2)	Заинтересованы	Развиваются по франшизе.
21	Domo (до 600 м2)	отказ	Сейчас практически не развиваются
22	Евросеть (25-45 м2)	Заинтересованы	Всегда готовы рассматривать интересный объект.
23	Билайн (25-45 м2)	В рассмотрении	Город интересен
24	МТС (25-65 м2)	Заинтересованы	Всегда готовы рассматривать интересный объект. Им необходимо понимание по якорям и концепции ТРЦ в целом
25	Теле2 (5-45 м2)	В рассмотрении	Город интересен
Спортивные товары			
26	Адидас/Рибок (350-600 м2)	Отказ	Проблемы с развитием. Сейчас рассматривают только крупные ТРЦ с общей площадью не менее 60000м2
27	Спортмастер (1200-2000 м2)	Отказ	Пока не развиваются, тем более есть магазин в стрите рядом с ТРЦ Горизонт
28	Декатлон (от 2000 м2)	Отказ	ТРЦ для них маленький. Рассматривают объекты



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001

GVA Sawyer
International Property Advisers

			не менее 60000 м2 общей площадью.
29	INTERSPORT (400-600 м2)	Отказ	Нет развития
30	Спортландия (300-400 м2)	Заинтересованы	Развиваются по франшизе. Партнер (он присутствует во всех крупных ТЦ Краснодарского края и Ростовской области) присутствует в ТЦ Горизонт. Он готов рассмотреть открытие Спортландии в ТРЦ и еще 8-ми концепций различных брендов, таких как (Calvin Klein, Corso Como и др) при условии понятной будущей концепции ТРЦ (хороший средний класс с понятными арендаторами) и соответственными арендными ставками (результат будущих переговоров)
31	Чемпион (1000-1500 м2)	Отказ	Проблемы с развитием компании
32	Treal Sport (1000-1500 м2)	В рассмотрении	Расположение магазина на торговых площадях ТРЦ не очень удобно как для Арендатора, так и для Арендодателя
Парфюмерия			
33	Иль де Боте (300-400 м2)	Предварительно отказ	Есть 4 магазина в городе, один из них расположен в ТЦ Астор. Считают не целесообразным открывать рядом еще один магазин, хотя признают, что место хорошее. Может ближе к концу строительства вернуться к разговору.
34	Рив Гош (300-450 м2)	Заинтересованы	Есть флагманский магазин в ТРЦ Горизонт. Площадь магазина 800м2. Место им интересен для дальнейшего укрепления своих позиций в городе. Будут смотреть на концепцию будущего ТРЦ.
35	Л'Этуаль (350-400 м2)	Заинтересованы	Очень хотят. Центр небольшой, им нужен эксклюзив. Эксклюзив не касается монобрендов парфюмерии и косметики. Площадь не менее 350 м2.
36	Ив Роше (40-60 м2)	В рассмотрении	Пока нет ответа, думают
37	Stenders (25-30 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать объект. Считают, что в Ростове желание собственников по ставкам аренды сейчас завышены, поэтому появляются



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



			свободные места во многих успешных ТЦ города.
38	M*A*C (80-150 м2)	В рассмотрении	Бренд входит в компанию Монэкс Трейдинг
Обувь			
39	Ессо (60-80 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать размещение своего магазина в зависимости от общей концепции всего ТРЦ
40	Respect (150-250 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать свое размещение в данном ТРЦ
41	Zenden (250-350 м2)	В рассмотрении	Они располагаются в Цуме (напротив) сейчас думают о надобности открытие 2-го магазина в непосредственной близости от существующего, учитывая хорошую локацию будущего ТРЦ
42	TJ Collection (Chester) (80-120 м2)	В рассмотрении	Предварительно место интересно
43	Ralf ringer (60-80 м2)	Заинтересованы	Готовы открыть еще один магазин в городе. Пока в планах на 2017 год такая возможность есть
44	Corso Como (120-200м2)	Заинтересованы	Смотри «Спортландия»
45	Tervolina (120-200 м2)	Отказ	Готовы вернуться к разговору, когда торговый центр уже будет почти построен
46	Alba (60-80 м2)	В рассмотрении	Компания развивается очень осторожно, пока рассматривают
47	Crocs (15-60 м2)	Заинтересованы	Есть магазины в городе, готовы рассматривать
48	Mascotte (80-120 м2)	Отказ.	Есть магазин в Меге, считают, что этого достаточно для города. Сейчас в кризис открывать еще магазины считают не целесообразным.
49	Dinoricci (130-150м2)	Заинтересованы	Место интересно, но заходят только в уже открытые ТЦ (политика компании). Можно под них место предусмотреть, а вообще им место интересно.
Детские товары			
50	Детский мир (1300-2000 м2)	Заинтересованы	Данное место в городе знают, готовы рассмотреть открытие магазина. Оптимальная площадь



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



			магазина 1500м2.
51	Кораблик (700-900 м2)	Заинтересованы	В 2017 году рассматривают открытие магазинов в Ростове-на-Дону. Место интересно.
52	Дочки сыночки (1200-1400 м2)	В рассмотрении	Компания развивается не очень активно, сейчас пока думают
53	Gulliver Button Blue (80-120 м2)	В рассмотрении	Развиваются по франшизе. Есть хороший партнер в городе.
54	Бегемот (1000-2000 м2)	Отказ	Проблемы с развитием компании
55	Play Today (80-120 м2)	В рассмотрении	Принципиально место интересно
56	Crockid (60-80 м2)	В рассмотрении	Принципиально место интересно
57	CHOUPEPTE (70-90 м2)	В рассмотрении	Своя розница только в Москве, в Ростове-на-Дону франчайзи. Он открывает в сентябре магазин в ТРЦ Горизонт. Вернуться к этому вопросу возможно в ноябре-декабре 2017, когда партнер поймет, как у него идет бизнес и готов ли он будет открыть еще один магазин в городе.
Одежда			
58	Modis (1000-1200 м2)	Заинтересованы.	Место интересно, готовы усилить свои позиции в городе, разместив еще один свой магазин в ТРЦ .
59	New Yorker (900-1200 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать только первый этаж. Им необходима площадь 1050 м2
60	Henderson (80-150 м2)	Готов рассматривать	Комитет не пропустит объект по размеру GLA. Минимальная площадь GLA -25000 м2. Если пул арендаторов будет хорошим (средний ++), то можно попробовать отстоять размещение арендатора
61	Benetton (80-300 м2)	Скорее отказ.	Присутствуют своей розницей в городе. Есть в ТЦ Горизонт. ТРЦ считают маленьким. Покупательские потоки больше в Горизонте. Сейчас не время открывать магазины близко друг от друга.
62	H&M (2000-2500 м2)	Отказ	Они располагаются в ТЦ Горизонт, для них наш ТРЦ небольшой и находится в зоне охвата Горизонта.



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



63	Мэлон Фэшн Груп (Zarina, Beefree, Love republic) (400-500 м2)	В рассмотрении	Сейчас хотят открыть магазины в ТЦ Горизонт, по возможному размещению в нашем ТРЦ думают.
64	Снежная королева (700-1100м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать заход в ТРЦ, если пул арендаторов будет не ниже «среднего». По количеству магазинов в городе, готовы открыть еще один. Формат магазина для данного ТРЦ считают оптимальным в 700-900 м2.
65	Монэкс Трейдинг (Mothercare, La Senza, Victoria's Secret B&A, Next, The Body Shop, M•A•C, Bath&Body Works, Jo Malone, Bobbi Brown)	Заинтересованы	Готовы рассматривать заход на объект своими концепциями. Готовы рассматривать конкретное коммерческое предложение.
66	Hugo Boss (200-250 м2)	Заинтересованы	Готовы открыть свой регулярный магазин, для этого нужна соответствующая концепция всего ТРЦ (микс из операторов сегмента средний+ и премиум). Есть партнерский магазин в Горизонте, но их не устраивает как он работает.
67	ZARA (все концепции Inditex)	В рассмотрении Скорее отказ	ТРЦ для них маленький, считают, что народ приедет в ТРЦ Горизонт, где они присутствуют и этого достаточно.
68	C&A (2000-3000 м2)	В рассмотрении	Пока нет окончательного решения, развиваются крайне плохо. Для них ТРЦ небольшой.
69	Fan Day (900-1100 м2)	В рассмотрении	Открывают магазины только рядом с Остином, который есть в ТРЦ Горизонт. Но пока все равно думают и будут следить за концепцией ТРЦ.
70	Marks & Spencer (900-1200 м2)	В рассмотрении	Развиваются очень осторожно, пока не дали ответа.
71	O'Stin (350-450 м2)	В рассмотрении	Есть магазин в ТРЦ Горизонт (расстояние до нашего объекта около 3-х км). Скорее всего отказ, но будут думать.
72	BOSCO DI CILIEGI (Alberta Ferretti, Antonio Marras, Armani Collezioni, Brooks Brothers,	В рассмотрении	Пока решение не принято



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



	Corneliani, Emporio Armani, Ermanno Scervino, Ermenegildo Zegna, Etro, Gucci, Hugo Boss, Isaia, Jil Sander, La Perla, Luciano Barbera, Marina Rinaldi, Max&Co, Max Mara, Moschino, Pal Zileri, Paul Smith, Sportmax, Weekend Max Mara, магазины часов и ювелирных украшений: Blancpain, Jaquet Droz, Pomellato, Carrera y Carrera.)		
73	JAMIL Co (DKNY, CYAN, ALDO, New Balance, Timberland, Marc O'Polo, Lee Cooper, Juicy Couture, Timberland, ZADIG VOLTAIRE)	В рассмотрении	Данные торговые марки представлены в ТЦ Горизонт и ТЦ Астор. Мало вероятно, что они готовы будут зайти своими марками в 3-ий ТРЦ города. Расширяться в Ростове они не очень хотят. ТРЦ небольшой, им не очень интересен. Чтобы их попробовать посадить в ТРЦ надо найти подобные марки на рынке (в сегменте премиум), сделать скидки по аренде, и тогда возможно всех их попробовать собрать вместе.
74	Calvin Klein (120-150 м2)	Заинтересованы	Смотри «Спортландия»
75	Твое (120-400м2)	В рассмотрении	Ждут когда ТРЦ откроется, тогда будут думать. Принципиально место интересно, но окончательного решения нет.
76	Glance (60-80 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать объект, сейчас не рассматривают объекты в состоянии Shell&Core.
77	Sela (60-80 м2)	В рассмотрении	Развиваются по франшизе. Ждут решение от партнера
78	Bizzarro (60-120 м2)	В рассмотрении	Развиваются по франшизе. Ждут решение от партнера
79	QuikSilver (120-150 м2)	В рассмотрении	Пока думают



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



80	LPP (RESERVED, TALLINDER, MOHITO, HOUSE, CROPP и SINSAY.	Отказ	По международной практике компании рассматриваются ТЦ не менее 40000м2 GBA, так как все концепции LPP очень большие. Сейчас подписывают договор с ТРЦ Горизонт. Больше в ближайшее время никакие концепции в городе открывать не планируют.
81	Kira Platinina (60-80 м2)	Скорее да, чем нет	Сейчас на 2016 они закрыли план по развитию, а в 2017 году планируют в хороших местах открываться
82	Incanto (50-60 м2)	Пока отказ	Есть магазины на коммунистической улице и в Горизонте, открывать еще один магазин не готовы. Интересны более крупные форматы, где присутствует H&M и Inditex. Не верит, что ТРЦ можно построить в 2017 году. Вернуться к разговору ближе к окончанию строительства. Пока отказ.
83	Mango (250-450 м2)	В рассмотрении	Сейчас оценивают, как торгуют магазины по России. В конце 2016 года (декабрь-январь) будут принимать решение о дальнейшем развитии. Принципиально место интересно, единственно считают, что общая площадь ТРЦ маловата для размещения международных брендов. Есть несколько франчази в России, которые развивают данную марку. Ведем переговоры с несколькими.
84	Finn Flare (300-500м2)	Заинтересованы	Центр Ростова на Дону интересен. Готовы рассматривать открытие магазина собственной розницы. Важно понимать какая будет концепция ТРЦ в целом.
85	Lacoste (60-150 м2)	В рассмотрении	Принципиально интересно, но окончательное решение ближе к открытию
86	Lady&Gentleman City (500-3000 м2)	Отказ	Есть 2 магазина в городе. В Золотом Вавилоне и Меге. В Золотом Вавилоне собираются магазин закрывать, нет должных потоков. Наш ТРЦ маленький по формату, у них принципиальная позиция в кризис в маленьких ТЦ не открываться.
87	Kiabi (1000-1200 м2)	Отказ	Интересуют только действующие ТРЦ, соответственно в Ростове-на-Дону рассматривают заход либо в Мегу, либо в Горизонт.



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



Кинотеатры

88	Стар - Синема (1200-1300 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать управление готовым кинотеатром, если Собственник все сделает сам (ремонт, закупка оборудования). Интересен 5 зальный кинотеатр
89	Киноальянс (1200-1300 м2)	Заинтересованы	Готовы рассматривать управление готовым кинотеатром, если Собственник все сделает сам (ремонт, закупка оборудования). Готовы рассматривать арендные отношения, только при условии, что Собственник сам полностью делает ремонт и закупит оборудование. Интересен 5 зальный кинотеатр
90	Синема Стар (1200-1300 м2)	Заинтересованы	Готовы сами сделать чистовую отделку, завести и установить оборудование и выступить в роли Арендатора. Интересен 5 зальный кинотеатр
91	Каро-фильм (1200-3000 м2)	Отказ	Объект не большой, место хорошее, но формат не подходит
92	Синема парк (1200-3000 м2)	Отказ	Объект не большой, место хорошее, но формат не подходит
93	Люксор (1200-3000 м2)	В рассмотрении	Объект не большой, место хорошее, но формат не подходит
94	Матрица 1200-1300 м2)	Отказ	Сейчас кризис, практически не развивается
95	Формула кино (Кронверк) (1200-3000 м2)	В рассмотрении	Развиваются очень осторожно.
96	Киноформат 1200-1300 м2)	Заинтересованы	Предлагают услуги запуска и обучение персонала

Рестораны и фуд-корт

97	Макдональдс (60-80 м2)	В рассмотрении	Есть свой ресторан в непосредственной близости от будущего объекта, несмотря на это пока думают.
98	Бургер кинг (60-80м2)	Заинтересованы	Готовы подписывать договор прямо сейчас, но без Макдональдса. ТРЦ небольшой, зона фуд-корта маленькая. 2 одинаковых по концепции арендатора не будут успешны.



99	Subway (30-50 м2)	Заинтересованы	Головной офис заинтересован в открытии точки в данном ТРЦ
100	KFC (60-80 м2)	В рассмотрении	Есть франчази в городе, собственную розницу в городе не открывают. Франчази пока думает
101	Ташир пицца (200 м2)	Заинтересованы	Интересует только 1-ый уровень, помещение с отдельным входом
102	Пронто (60-250 м2)	Отказ	Затормозили свое развитие
103	Шоколадница (Кофе хаус) (140 м2)	В рассмотрении	Есть франчази в городе. Центральный офис передал ему информацию. Он думает, есть кафе напротив будущего ТРЦ.(Предложили 1-ый уровень с отдельным входом)
104	Travelers Coffee (140м2)	Заинтересованы	Интересует 1-ый уровень с отдельным входом под кофейню
105	Крошка картошка (60-200 м2)	В рассмотрении	Крошка картошка развивается по франшизе. Держатель франшизы компания БИТ владеет еще несколькими франшизами фаст-фуда, в том числе развивают ресторанные форматы
Кожгалантерея, подарки, аксессуары, прочее			
106	Redmond (80-120 м2)	Пока отказ	Сейчас заморозили свое развитие. Интересна только Москва и 150 км в радиусе от нее.
107	Империя сумок (80-120 м2)	Заинтересованы	Развиваются в городе по франшизе. Франчайзи воспринял информацию по объекту положительно.
108	Pandora (15-50 м2)	Заинтересованы	Место для них интересно, все будет зависеть от пула арендаторов, которые будут представлены в данном ТРЦ
109	Sunlight (15-350 м2)	Заинтересованы	Пока считает, что будут размыты потоки на его действующих магазинах. Договорились вернуться к разговору, когда у ТРЦ будет понятен пул арендаторов.



110	Лео (интерьерный магазин) (400-600 м2)	Отказ	Пока не готовы открывать магазины в городе Ростов-на-Дону.
111	Леонардо (900-1500 м2)	В рассмотрении	Сейчас открывают 2-ой магазин в Меге. Готовы рассмотреть открытие 3-его магазина в городе. (Надо понимать, что они практически не платят аренду)
112	Комус, канцпринадлежности (60-100 м2)	Заинтересованы	Город очень интересен, есть 2 магазина, хотя открывать еще.
113	1С интернет (игры, программы) (60-80м2)	Заинтересованы	Есть один магазин в Меге. Готовы рассмотреть открытие еще одного магазина в центре города. Обычно открываются после основного открытия всего ТЦ.
114	Линзмастер (60-80м2)	Заинтересованы	Город интересен, готовы обсуждать возможность аренды, когда будет более точная информация по якорям.

1.2. Резюме результатов «Предброкериджа»

Интерес опрошенных групп большей части сегментов операторов к городу в целом и к Объекту можно оценить как высокий. Главным преимуществом Объекта арендаторы отмечают его расположение на пересечении центральных улиц города с высоким автомобильным трафиком, а главное - пешеходным трафиком.

Однако низкая заинтересованность выявлена со стороны операторов «премиум» сегмента, что вызвано небольшой площадью ТРЦ, наличием данных марок в городе и соответственно их нежеланием открывать дополнительные магазины в эпоху кризиса торговли, когда покупательская способность населения падает.

Тем не менее, торговые марки сегмента «средний+» проявили достаточный интерес к Объекту. Основополагающим якорем любого торгового центра является оператор продовольственной группы товаров. Из тех торговых операторов, которые проявили интерес к объекту в концепцию ТРЦ «« наиболее удачно вписываются такие торговые марки, как «Перекресток» и «О'КЕЙ».

На основании ответов арендаторов, можно уверенно рекомендовать возможный формат Объекта как «средний +» с элементами «премиум» марок.

Учитывая результаты проведенного «Предброкериджа», рекомендуем приступить к реализации проекта, начиная с переговоров с «якорными» арендаторами известных марок, которые проявили интерес к проекту, а именно - New Yorker, Modis, Снежная королева, Глория Джинс, Детский мир и тд.



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



Очень важное значение для будущего ТРЦ имеет кинотеатр, который создает «тягу» для покупательских потоков и прогоняет посетителей ТРЦ через все уровни, так как будет располагаться на самом верхнем этаже ТРЦ «». Наиболее интересными будущими партнерами, из проявивших интерес к Объекту представителей киноиндустрии, на наш взгляд, являются компании Cinema Star и Киноальянс. В торговом центре с такими сильными «якорными» арендаторами, для повышения экономической эффективности проекта, можно предусмотреть торговую галерею, включающую крупных и средних брендовых операторов (по результатам опросов многие из них готовы подробно обсуждать варианты сотрудничества после утверждения «якорей»).

К текущему моменту мы не получили ни одного положительного ответа о заинтересованности вхождения в проект от крупных операторов электроники.

Но, местоположение ТРЦ позволяет сделать основной упор в концепции на создании «фешн» галереи.

1.3. Итоговое резюме о возможной концепции Объекта

В начале реализации проекта, рекомендуем определиться с продовольственным оператором и кинотеатром, так как эти операторы очень важны для ТРЦ в целом и их технология максимально затрагивает конструктив здания и инженерные системы всего объекта в целом. На проектирование, оборудование и запуск кинотеатра уходит не менее 6 месяцев. При наличии в ТРЦ продовольственного супермаркета, кинотеатра и основных «якорей», в проект смогут более активно зайти операторы других групп.

При этом, учитывая, что арендные ставки для крупного супермаркета, кинотеатра и других «якорей» обычно низкие (Приложение 2), но их наличие привлекает покупательские потоки в Объект в целом, то для повышения экономической эффективности проекта рекомендуем рассмотреть предложенные арендные ставки для других операторов галереи, которые указаны в (Приложении 2).

1.4. Рекомендации по формированию базовой концепции Объекта

- Объект состоит из семи уровней:

1. -2-ой и -1-ый уровни: Подземный паркинг на 124 машиноместа;
2. Цоколь: Супермаркет продуктов ~ 2700 м2;
3. 1-ый и 2-ой уровни: Торговая галерея одежды и обуви ~ 5300 кв.м.;
4. 3-ий уровень: Детские товары и зона фуд-корта ~2300 кв.м.;
5. 4-ый уровень: Кинотеатр и зона ресторана(ов) и развлечений.

- Наземная парковка перед зданием и вдоль Объекта на ~ 50 машиномест.

- В составе торговой галереи необходимо предусмотреть универмаг детских товаров, крупные и средние магазины одежды и обуви, предприятия общественного питания, в формате фудкорта, ресторана и кафе.



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



Предложенный состав «якорных» торговых операторов обеспечит максимальный поток различных групп покупателей, поскольку наличие крупных магазинов, предлагающих широкий спектр товаров, отвечает потребностям наиболее широкого круга потенциальных посетителей.

Специалисты GVA Sawyer считают, что максимально большая (для ТРЦ «») торговая галерея будет пользоваться спросом как со стороны посетителей, так и, соответственно, со стороны торговых операторов. Наличие торговой галереи повысит экономическую эффективность проекта, за счет более высоких ставок, по сравнению с крупными «якорями» (Приложение 1). Формат помещений, расположенных в торговой галерее будет меняться, вероятней всего в сторону укрупнения, так как бренды федерального значения требуют в среднем от 120-150 м² под размещение своего магазина. Соответственно для сохранения экономической эффективности объекта в целом необходимо соблюдать баланс «средних» и «небольших» площадей под размещение операторов торговли.

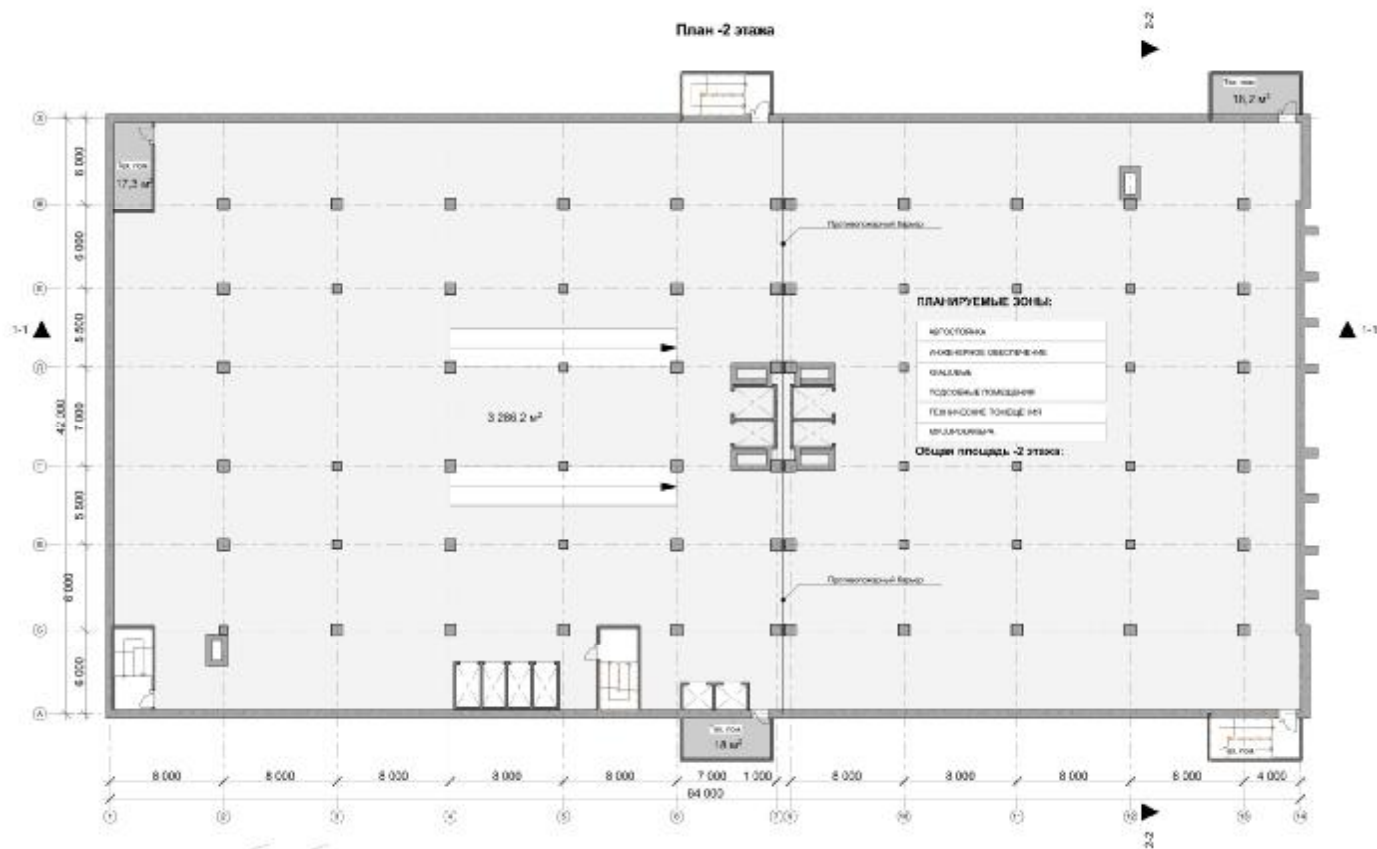
Рекомендуем предусмотреть в составе объекта ресторан, так как объект расположен в центре города, рядом с парком культуры и отдыха, где жители города привыкли проводить свой досуг. Таким образом, после реализации строительства, формат объекта можно будет отнести к районному ТРЦ. При такой концепции, объект будет центром целевой покупки и центром проведения шопинга и отдыха для всей семьи.

Особое внимание необходимо обратить на организацию парковки (удобство для посетителей) и благоустройство территории, учитывая месторасположение Объекта в центре города.

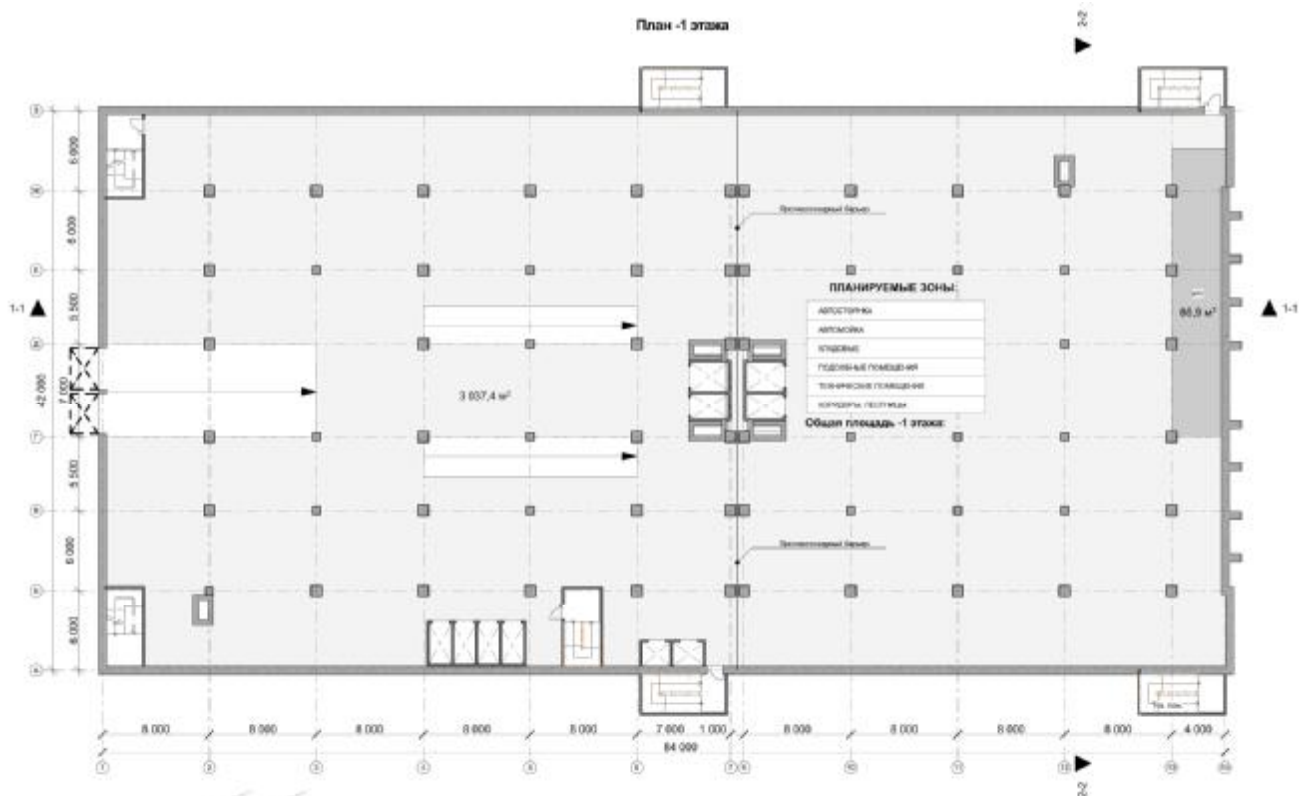
2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ РЕШЕНИЯМ

2.1. Исходные поэтажные планы ТРЦ, представленные архитектором Объекта:

-2 этаж



-1 этаж



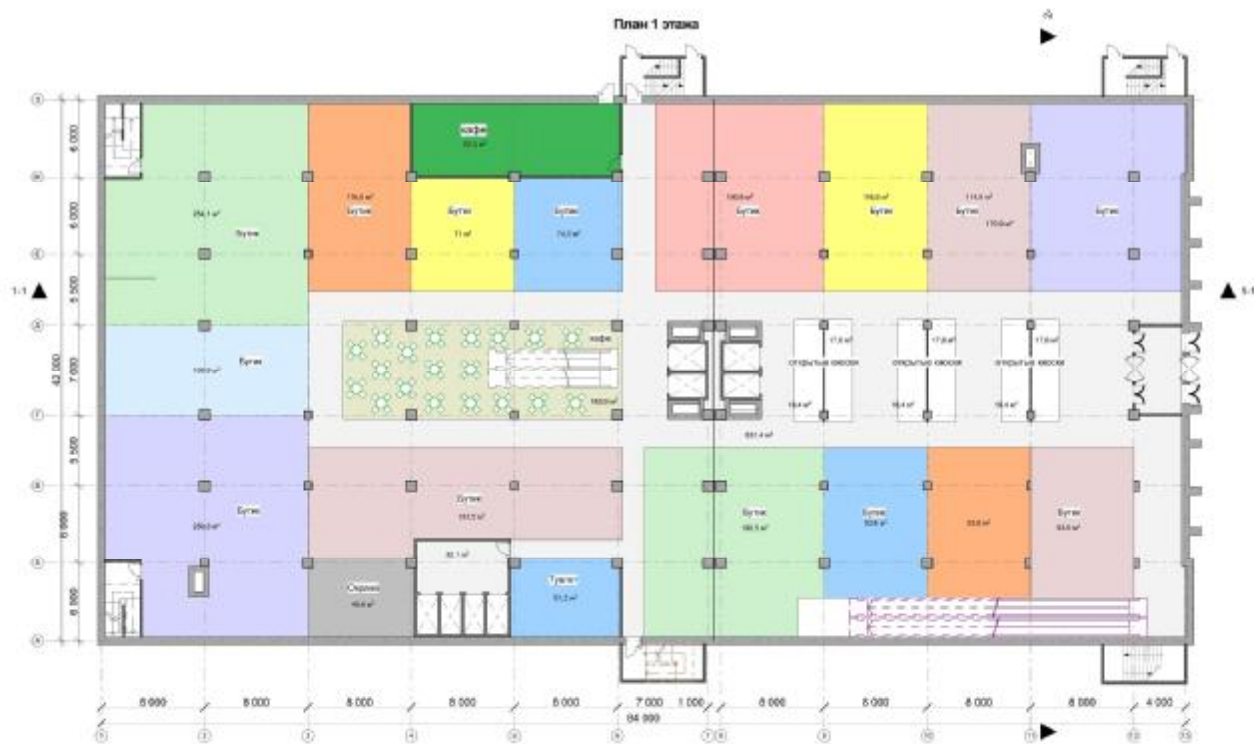
Цокольный этаж

План цокольного этажа



1 этаж

План 1 этажа



2 этаж

План 2 этажа



3 этаж

План 3 этажа



4 этаж



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001

GVA Sawyer
International Property Advisers



2.2. Этап первый: Первичные вопросы и рекомендации к планировочным решениям

1. Подземная стоянка на -2 и -1 этажах. Чем вызвано раздельное, "шахматное" расположение пандусов с -1 на -2 этаж? Сколько парковочных мест заложено при таком расположении съездов? Есть ли возможность расположить пандусы группой вдоль стен по осям "А" или "З", или под въездной рампой, вдоль стены по оси "1"?
2. Просьба расписать назначение всех лифтов и подъёмников. Насколько понятно из предоставленных планов, в осях "4-5 / А-Б" расположены грузо-пассажирские лифты. Каково назначение подъёмников в осях "6-7 / А-Б", связывающих этажи с -2 по цокольный? Группа из 4-х лифтов в центральном молле - чем вызвано их количество и массивность конструкции? Их планируется дополнительно использовать в качестве пожарных, пристроив тамбуры?
3. Поясните необходимость устройства эвакуационной лестницы в осях "5-6 / А-Б". Если ли возможность организовать эвакуационные лестницы, обслуживающие подземные этажи в едином шахтовом пространстве, а не строить под каждый этаж отдельную шахту с лестницей?
4. При таких низких потолках и таком количестве торговых этажей крайне рекомендуется организация в центральном молле торгового центра атриумных зон со вторым и т.д. светом, обеспечивающими не только психологический комфорт



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



посетителей, но и хорошую визуальную доступность витрин магазинов как по вертикали, так и по горизонтали.

5. Зона кухонь фуд-корта на 3 этаже. Со стороны СанПиН и нормальной организации технологического процесса возникает вопрос по обеспечению доставки продуктов на кухни фуд-корта и вывоза мусора. Расположение кухонь в осях "Е-3" вызывает вопрос по их нормальному функционированию.
6. Рекомендации по компоновке недовольственных арендаторов торговой галереи, а также по возможному расположению кафе на первом этаже будут даны после прояснения всех вопросов по конструктиву здания.

По итогам проведённой встречи с архитектором и первичных замечаний специалистов GVA Sawyer, проектировщиками внесены некоторые изменения в планировочные решения Объекта, но с нашей стороны остался ряд существенных вопросов, в связи с чем, направлена вторая серия вопросов и рекомендаций:

2.3. Этап второй: рекомендации от 14 июля 2016 г по внесённым проектировщиками изменениям

Номера нижеперечисленных пунктов совпадают с номерами пометок облачных зон на планах этажей.

Для обеспечения нормального функционирования арендаторов торгового центра, свободного передвижения и комфортного пребывания посетителей, максимально возможной визуальной доступности витрин магазинов, как в горизонтальной плоскости, так и по вертикали, а также для достижения вариативности компоновки арендуемых помещений рекомендуем внести следующие корректировки в планировочные решения центра:

1. На всех этажах вынести шахты подпора воздуха из центральной общественной зоны. Например, к шахтам пассажирских лифтов, к осям «А» и «И» (как помечено на плане). Возможно, понадобится корректировка лестницы.
2. Расширить площадку перед пассажирскими лифтами в осях «6-7 / А-Б / Ж-И» в расчёте на ожидание посетителей (возможно, сдвинув лестницу и два лифта в оси «6 / А-Б» в сторону оси «5»). Два лифта по оси «7 / А-Б» открыть для пользования посетителями супермаркета.
3. На цокольном этаже расширить коридор перед линиями касс хотя бы до 4 метров.
4. Перенести подъёмники общепита к грузовым лифтам, а шахту дымоудаления на ось «1», к лестнице. Тогда мы сможем свободно разделить дебаркадеры и разгрузочную зону между арендаторами. А на парковках появятся дополнительные машиноместа.



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

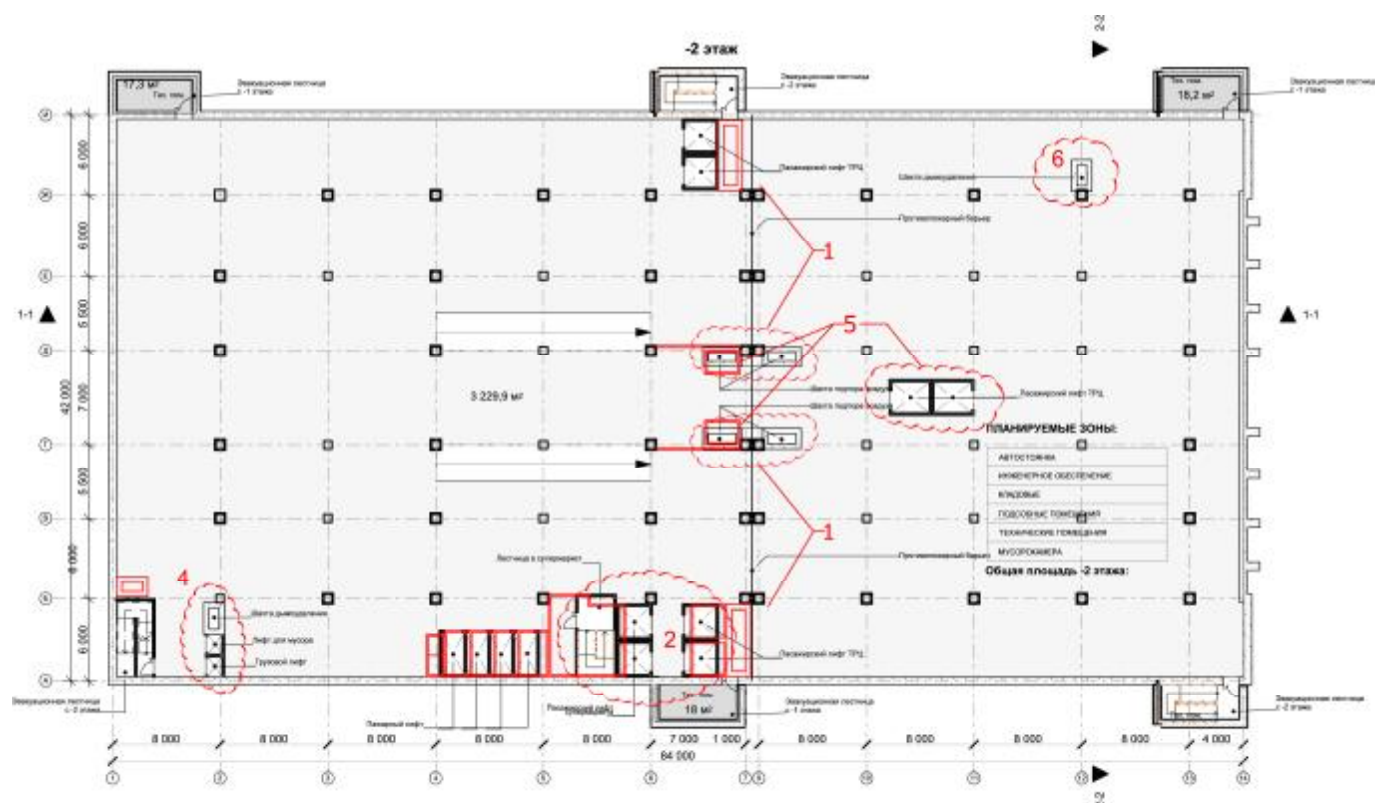
ИНН 7733722970, КПП 773301001

GVA Sawyer
International Property Advisers

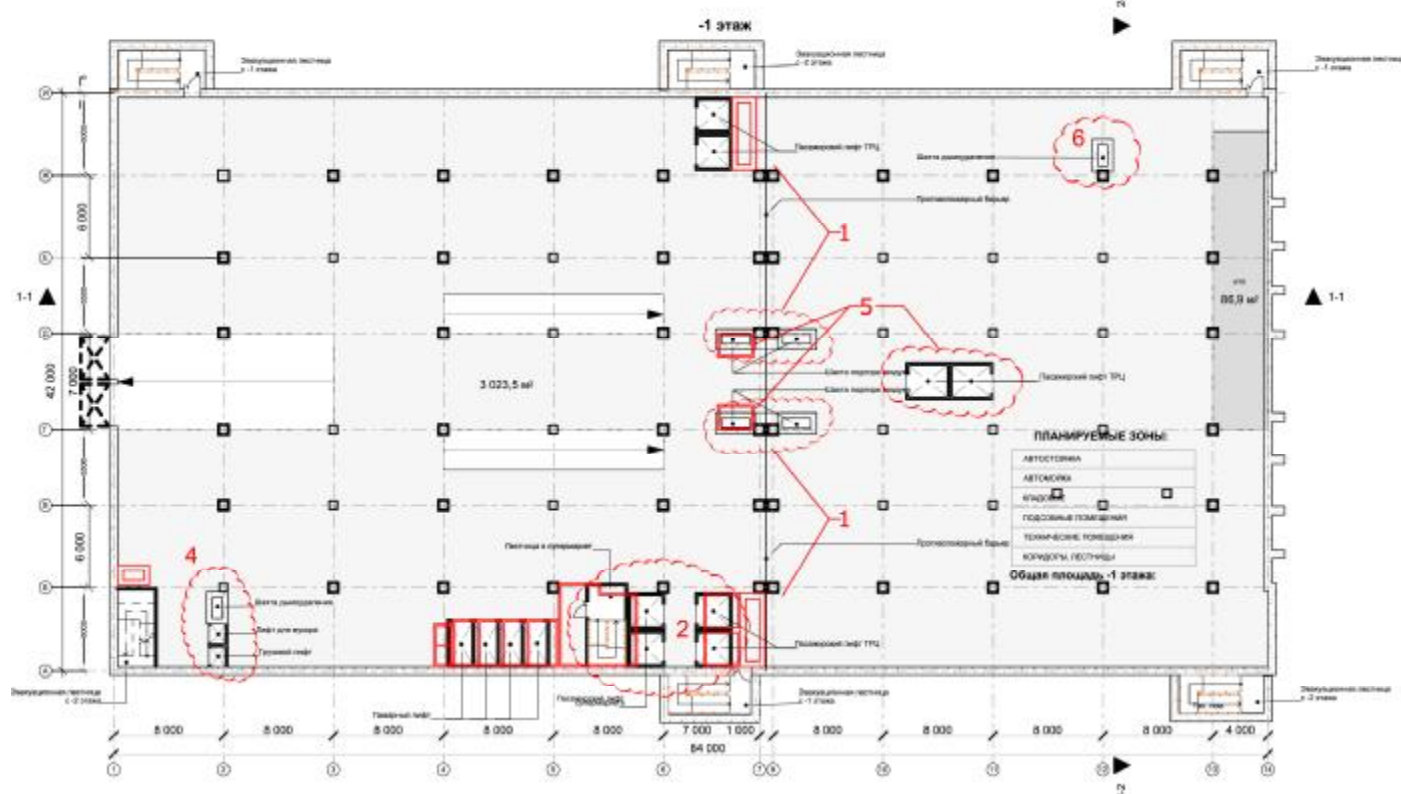
5. Панорамные пассажирские лифты уменьшить и перенести, по возможности, к колоннам в осях «7 / Г-Д», оппозитно.
6. Шахту дымоудаления перенести к стене по оси «И».
7. Предлагаемая организация атриумной зоны со 2-го по 4-й этажи (обозначено синими линиями). Эскалаторы, по возможности, максимально придвинуть к колоннам. На 1-ом этаже синими линиями показана проекция второго света со 2-го этажа.

2.4. Планы этажей с обозначением зон рекомендуемых изменений

-2 этаж.



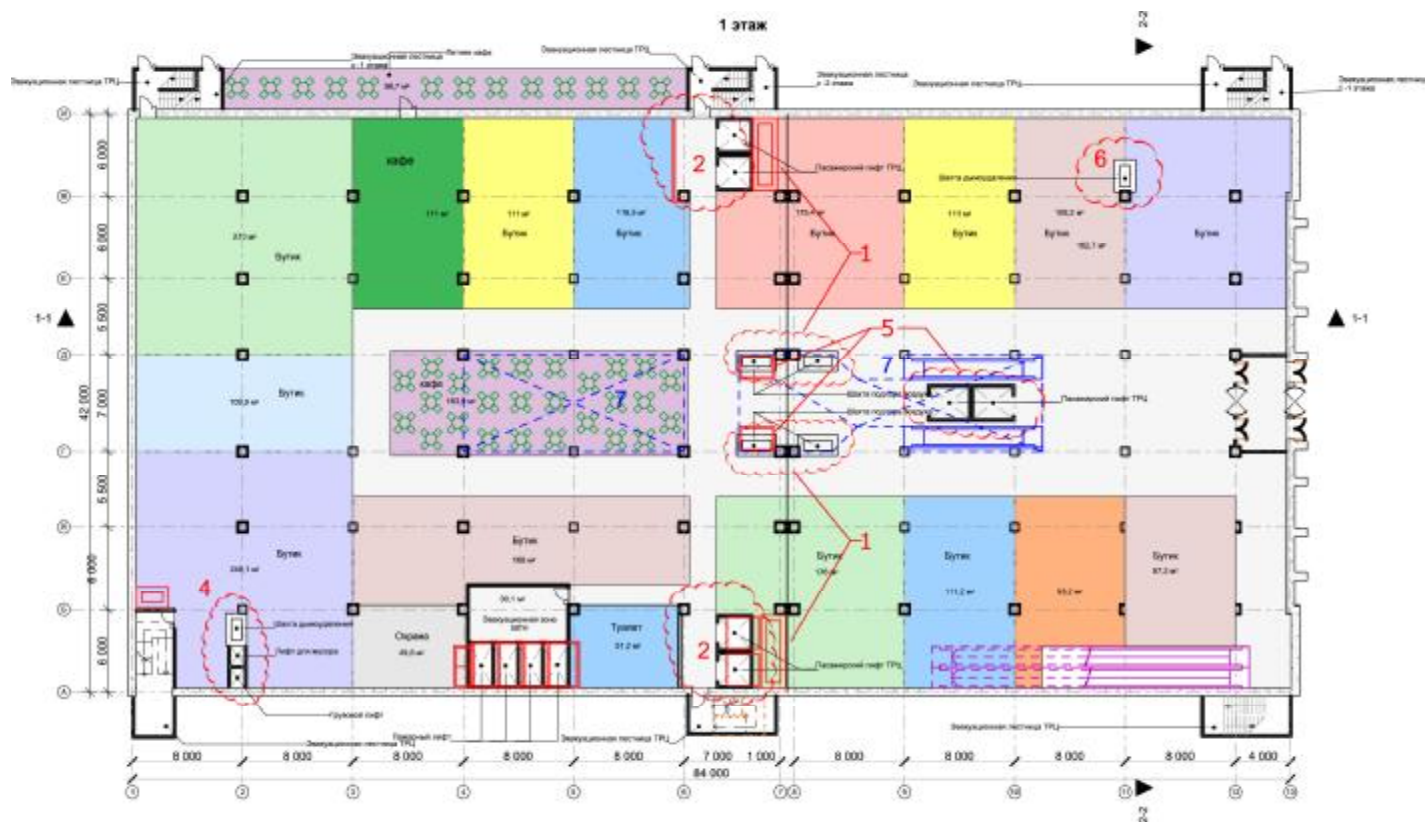
-1 этаж



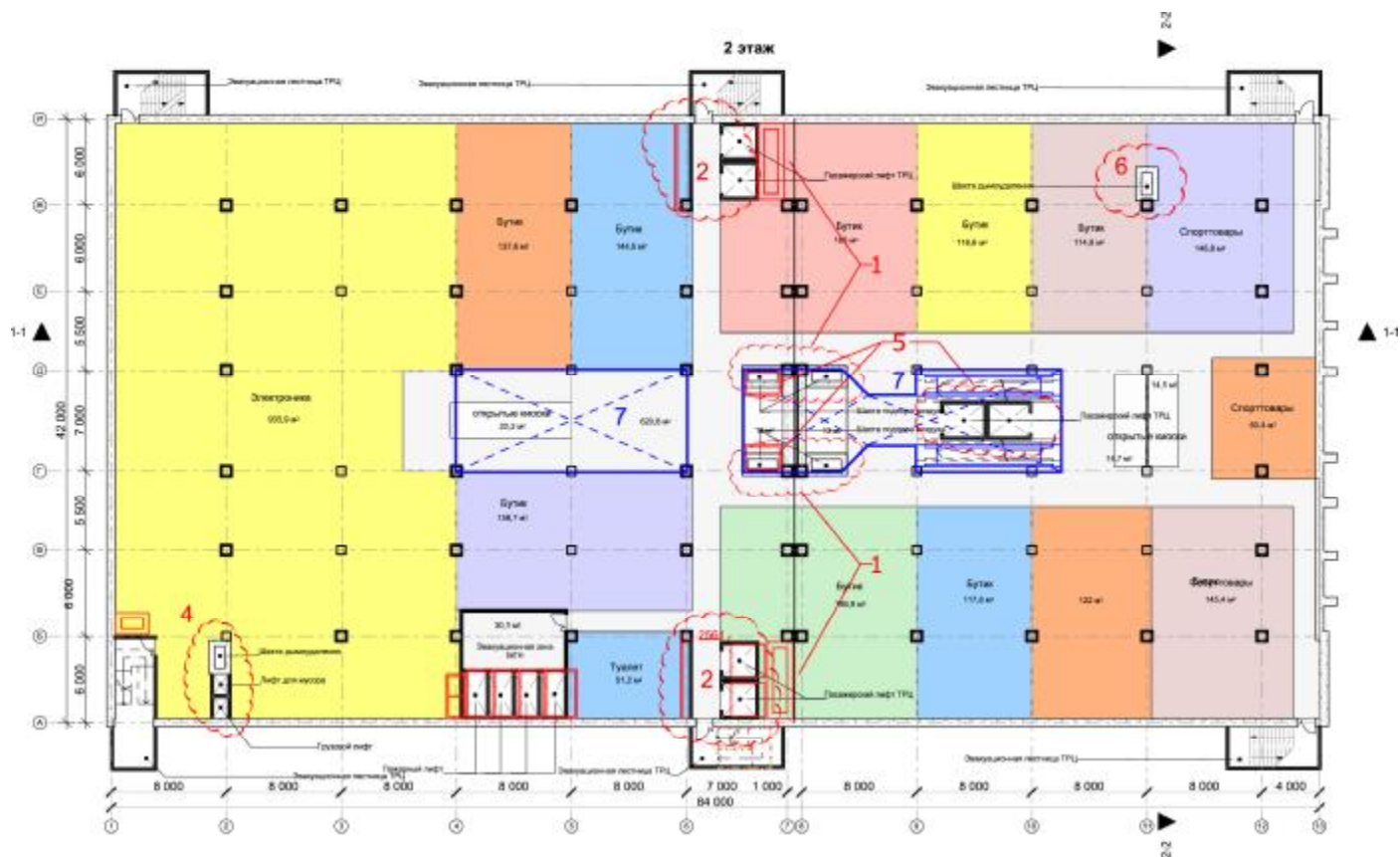
Цокольный этаж

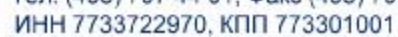


1 этаж

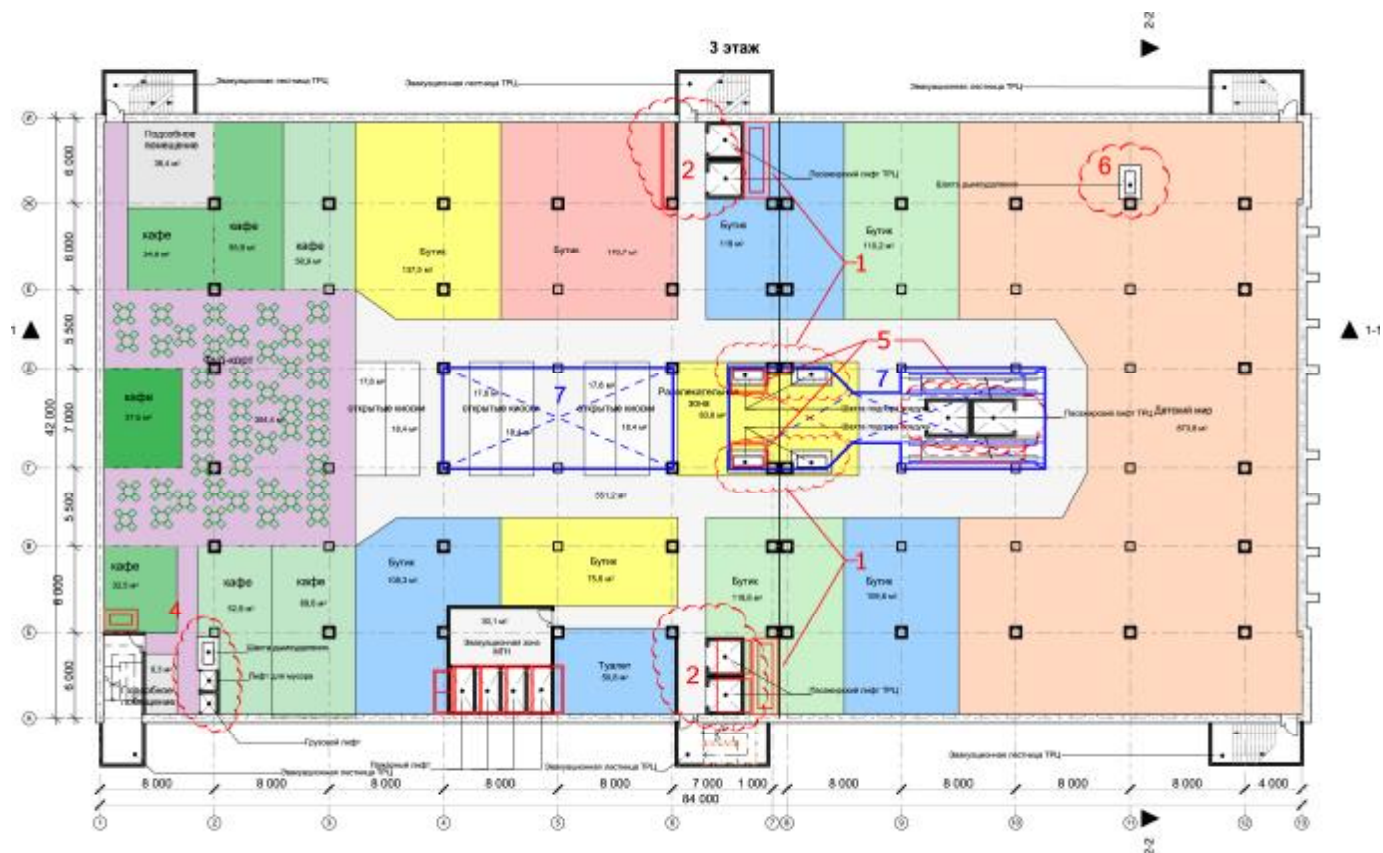


2 этаж





3 этаж



4 этаж



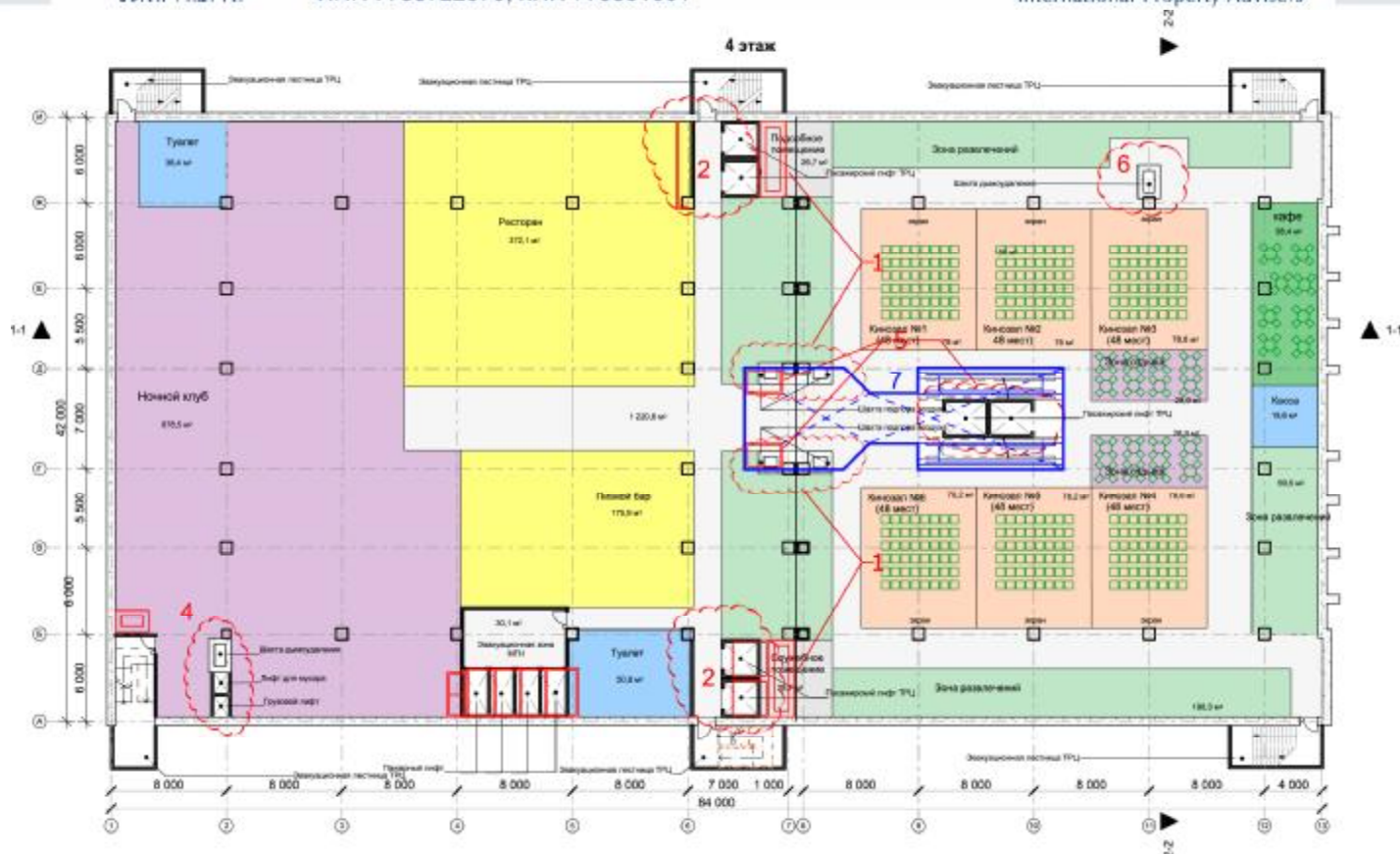
ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001

GVA Sawyer
International Property Advisers



В ходе решения вопросов второго этапа, при совместной работе с проектировщиками, была выявлена возможность по смещению атриума с эскалаторной группой и панорамными лифтами с осей «Г-Д / 9-10» в оси «Г-Д / 8-9». В дальнейшем, это позволило разместить полноформатный якорный магазин на третьем этаже и расширить возможности по размещению кинотеатра на четвёртом этаже.

2.5. Третий этап: разработка планировочных решений для сдаваемых в аренду площадей Центра

На основе поэтажных планов с частично внесёнными проектировщиками изменениями после второго этапа рекомендаций.

Рекомендованные и внесённые изменения в планировочные решения:

-2 этаж



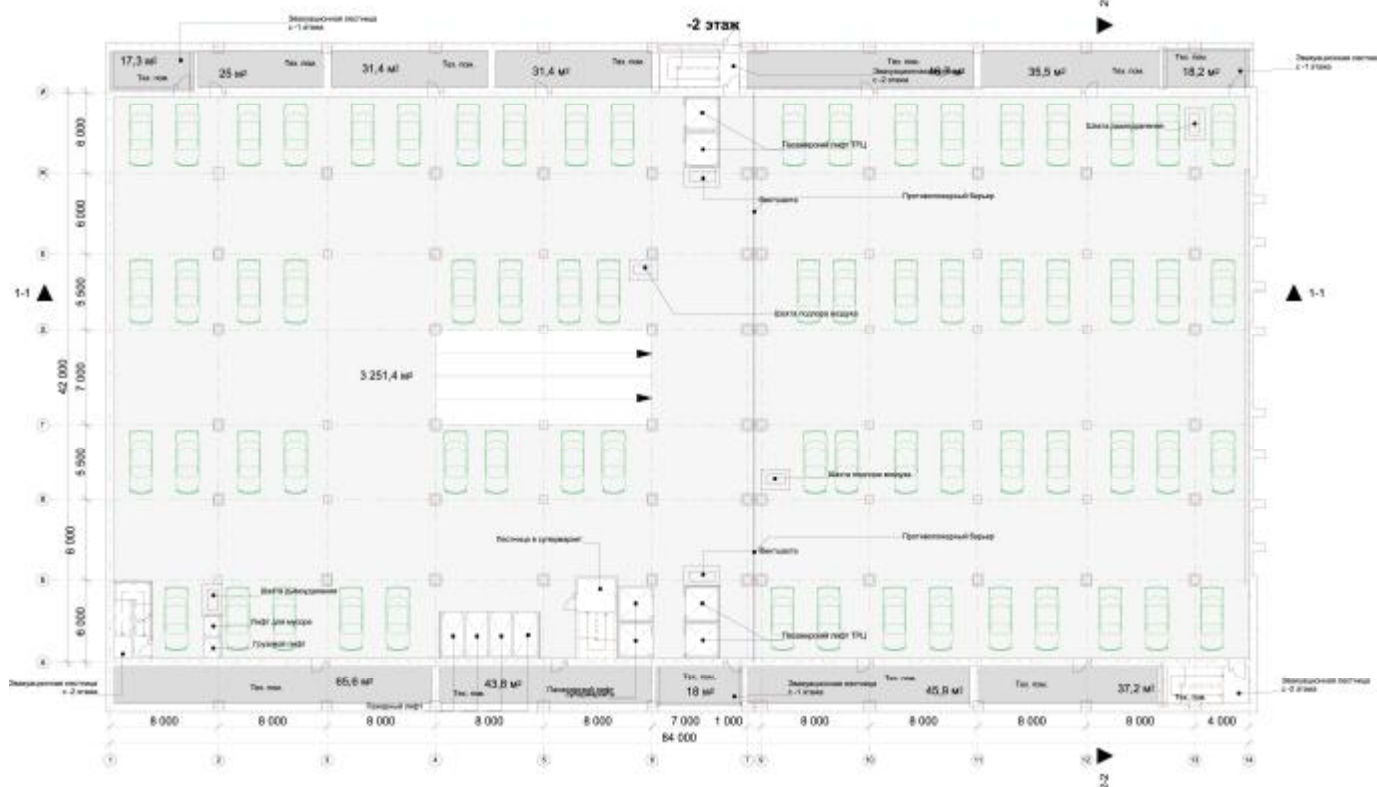
ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

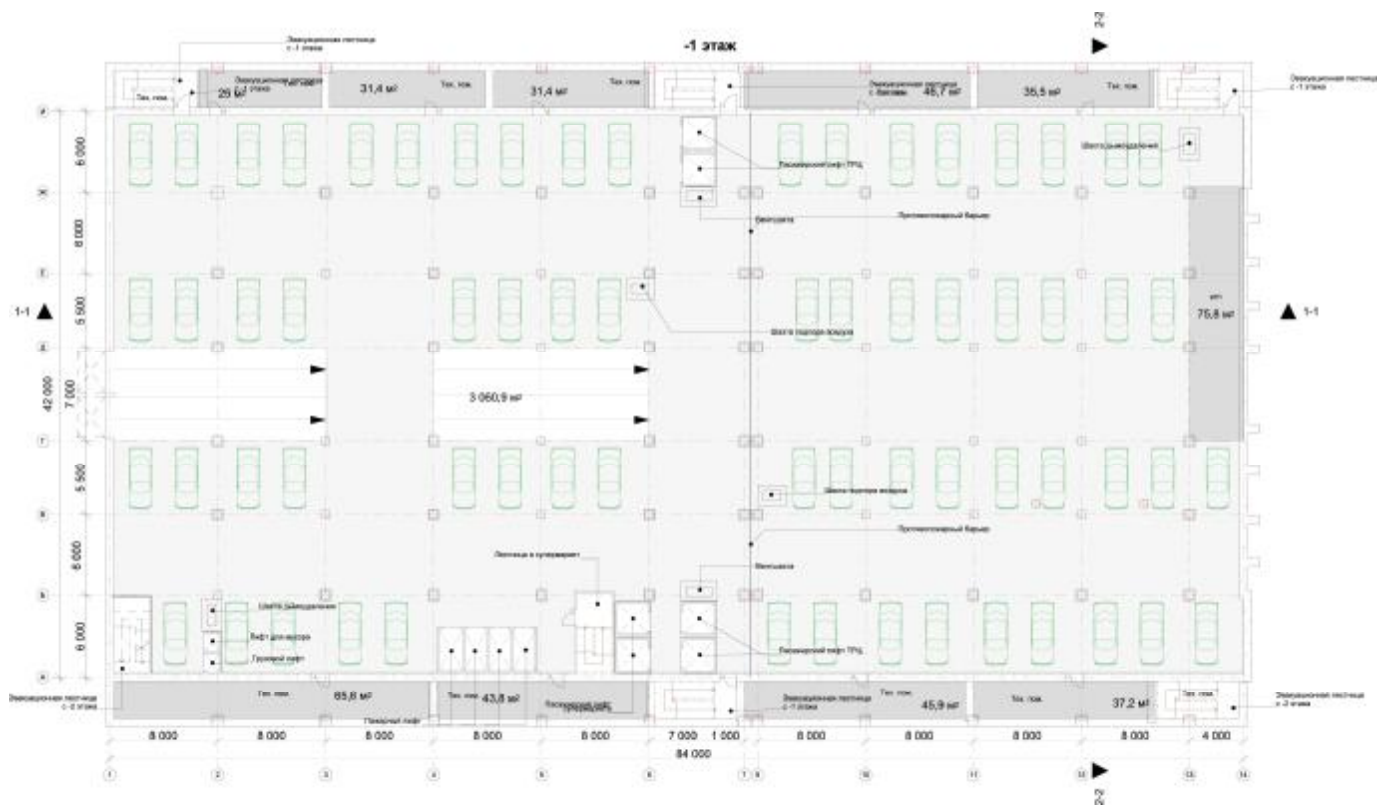
Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001

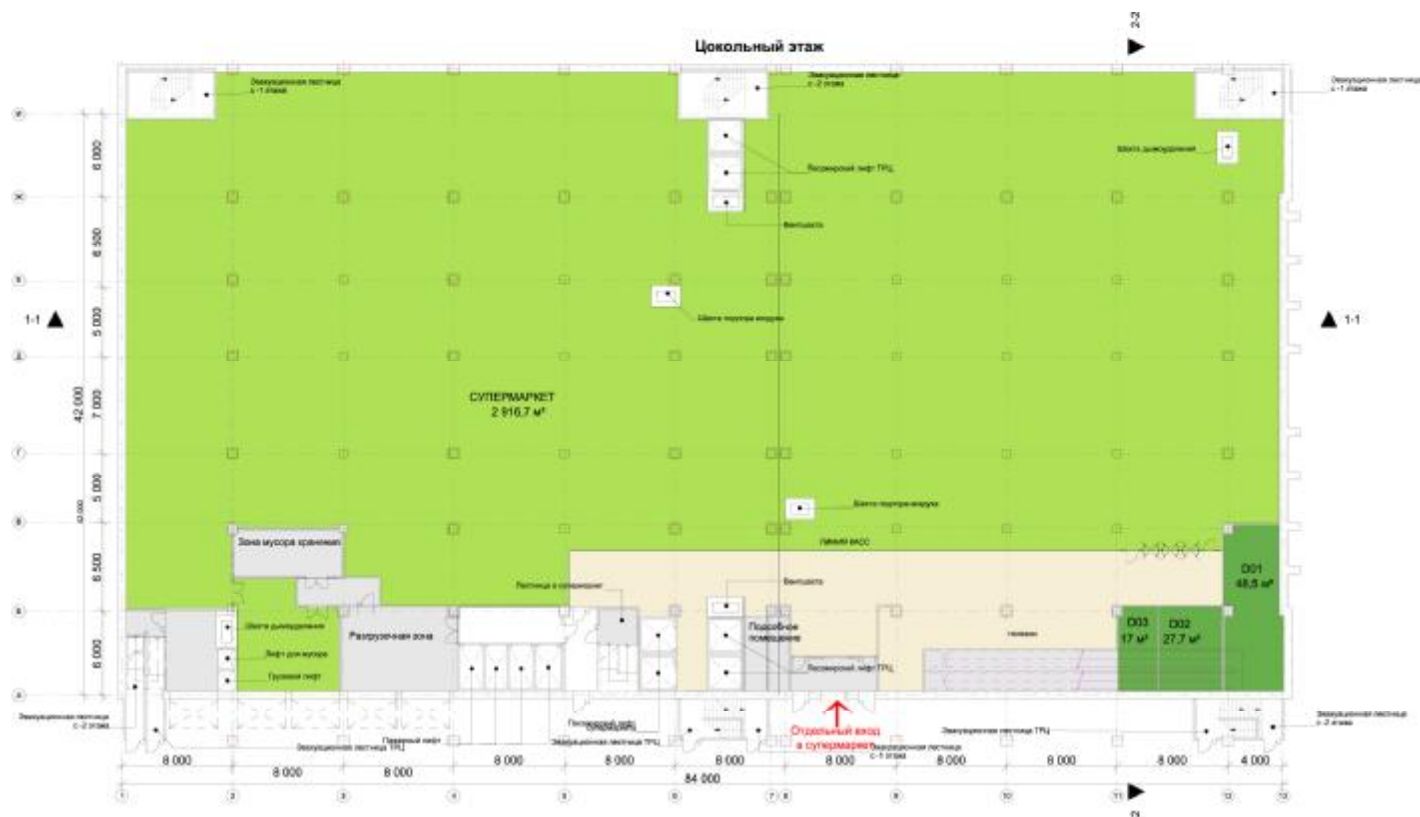
GVA Sawyer
International Property Advisers



-1 этаж

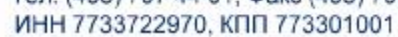


Цокольный этаж

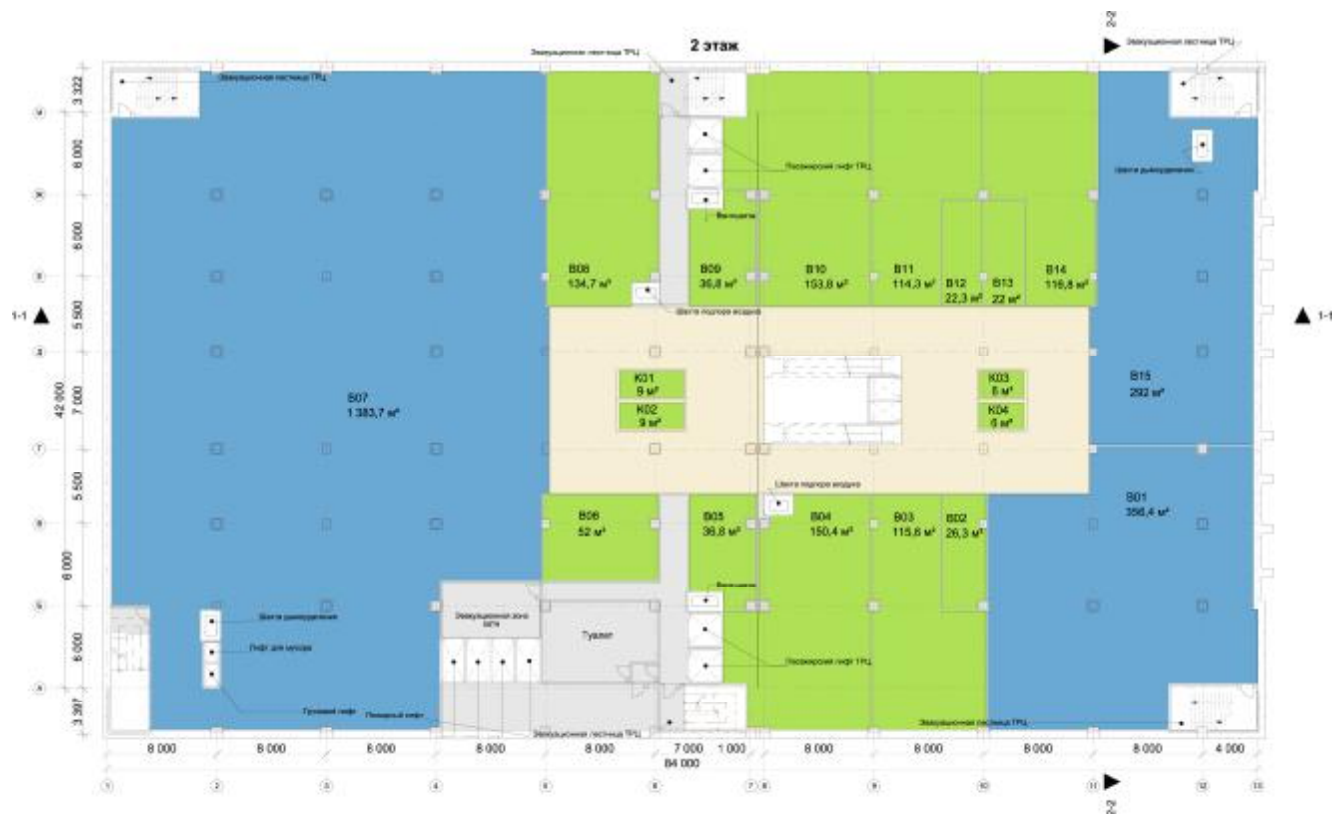


1 этаж

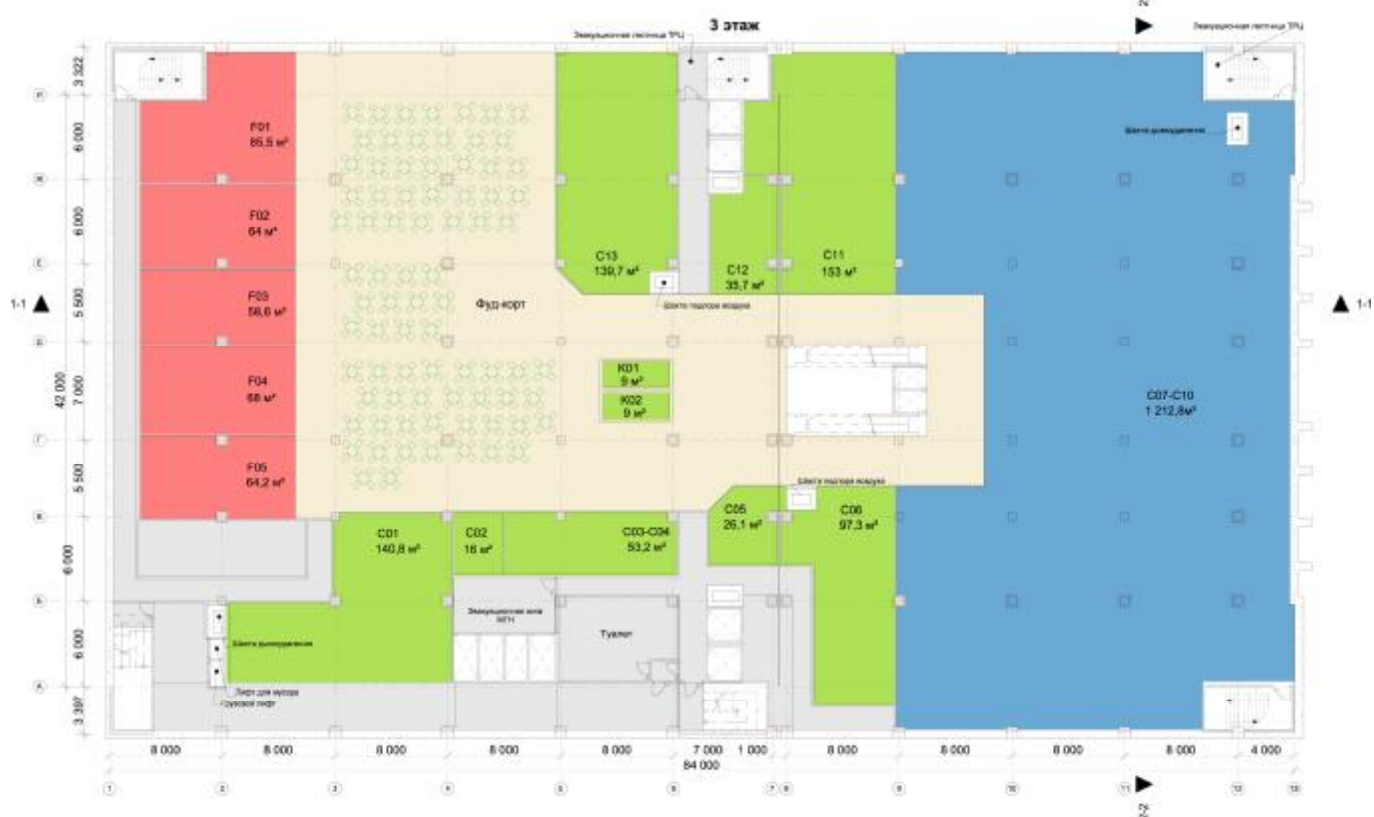




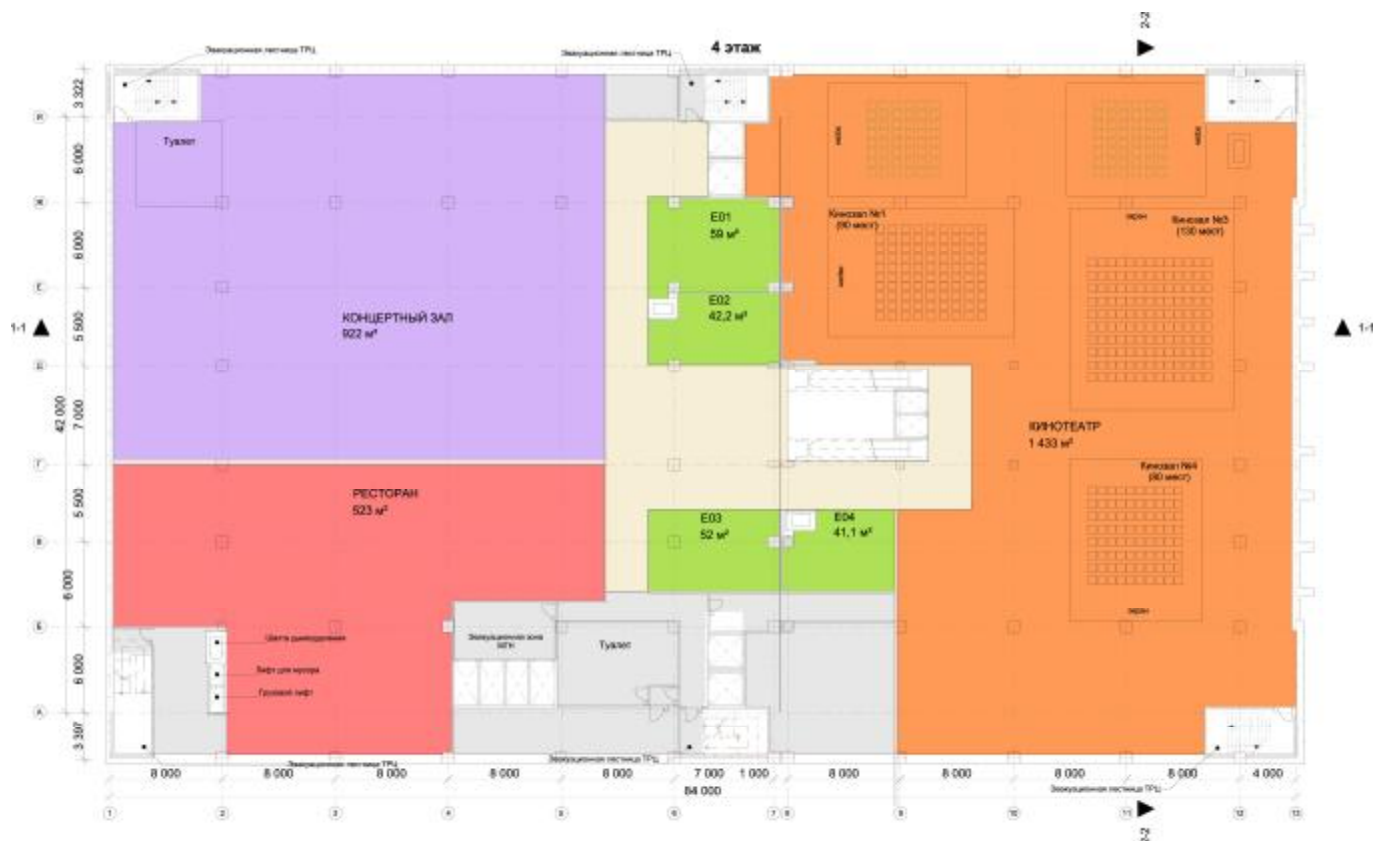
2 этаж



3 этаж



4 этаж



2.6. Основные изменения в планировочных решениях в результате поэтапных работ над концепцией ТРЦ

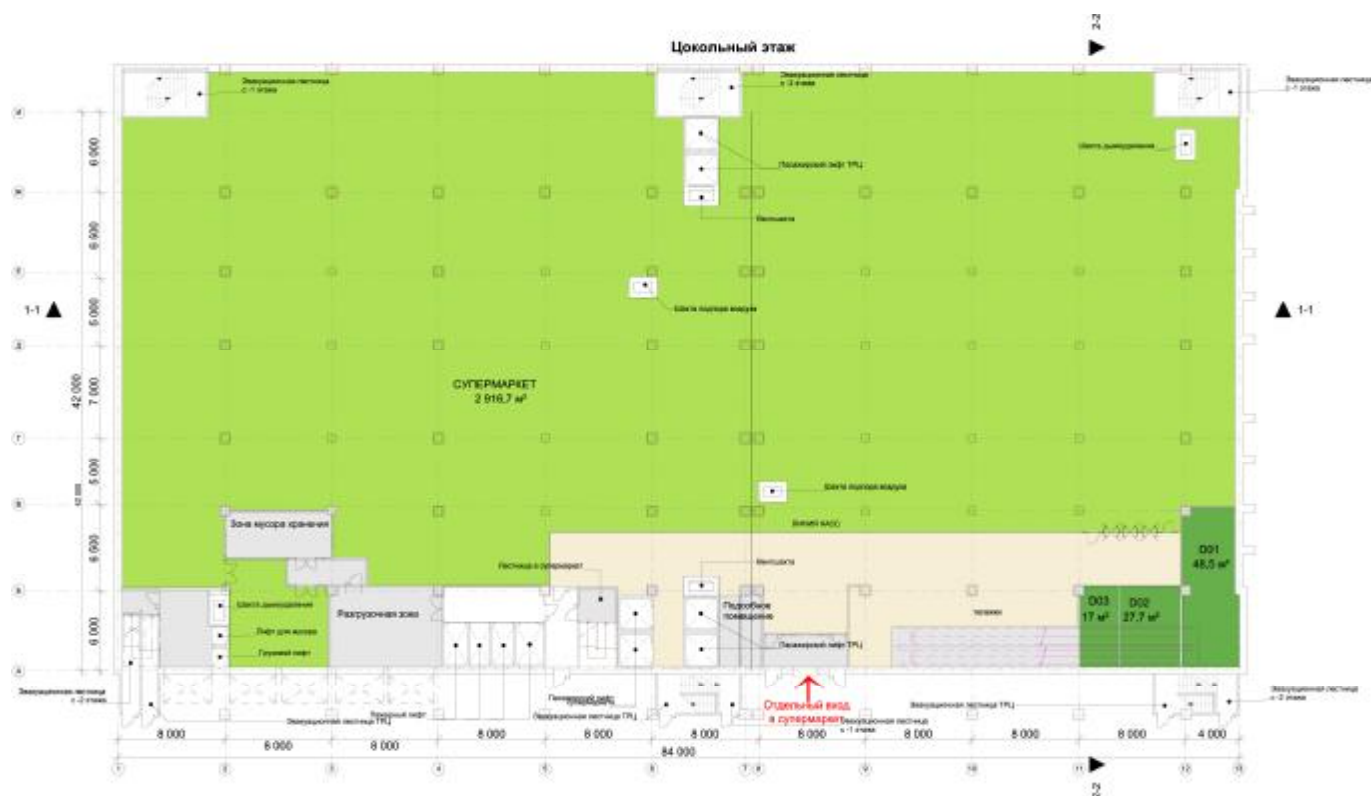
Изменения, внесённые проектировщиками большей частью согласуются с рекомендациями компании, оставшееся без изменений – желательно, но не критично для дальнейшего функционирования ТРЦ, согласно выбранной концепции.

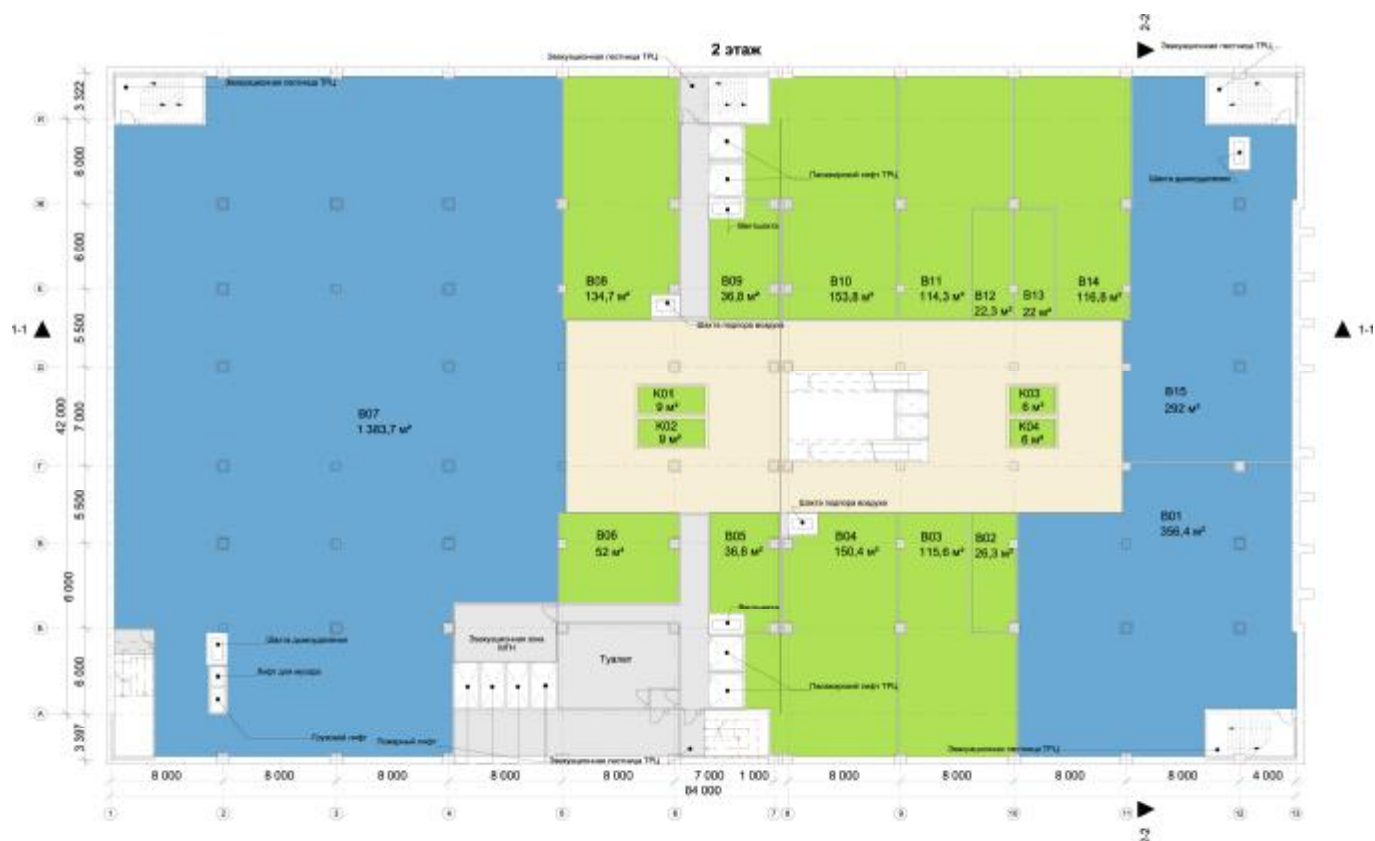
Основные изменения поэтажных планов:

1. Перераспределена и перенесена центральная группа вертикальных связей (пассажирские лифты и эскалаторы) в молле.
2. Перемещены шахты подпора воздуха из центрального молла.
3. Добавлены вторые и т.д. света в центральном молле.
4. Перенесён фуд-корт (кухни и зона столиков) с обеспечением нормальной доставки продуктов и вывоза мусора.
5. Предусмотрено размещение большого якорного магазина на третьем этаже.
6. Перенесён кинотеатр, оптимизирован размер кинозалов и их количество
7. Скорректирован размер концертного зала и предусмотрено размещение ресторана на четвёртом этаже.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Рекомендуемые планировочные решения торговых уровней ТРЦ

« « :







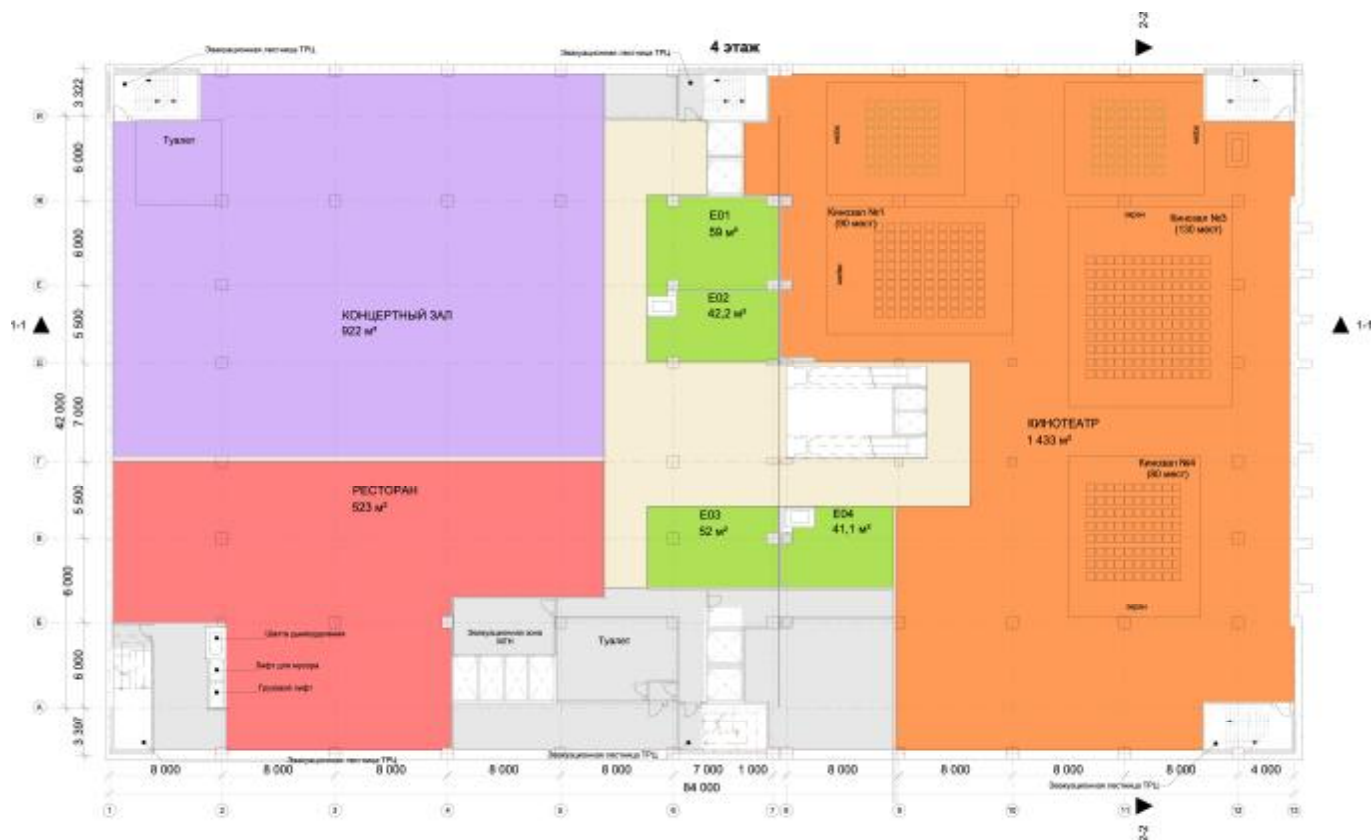
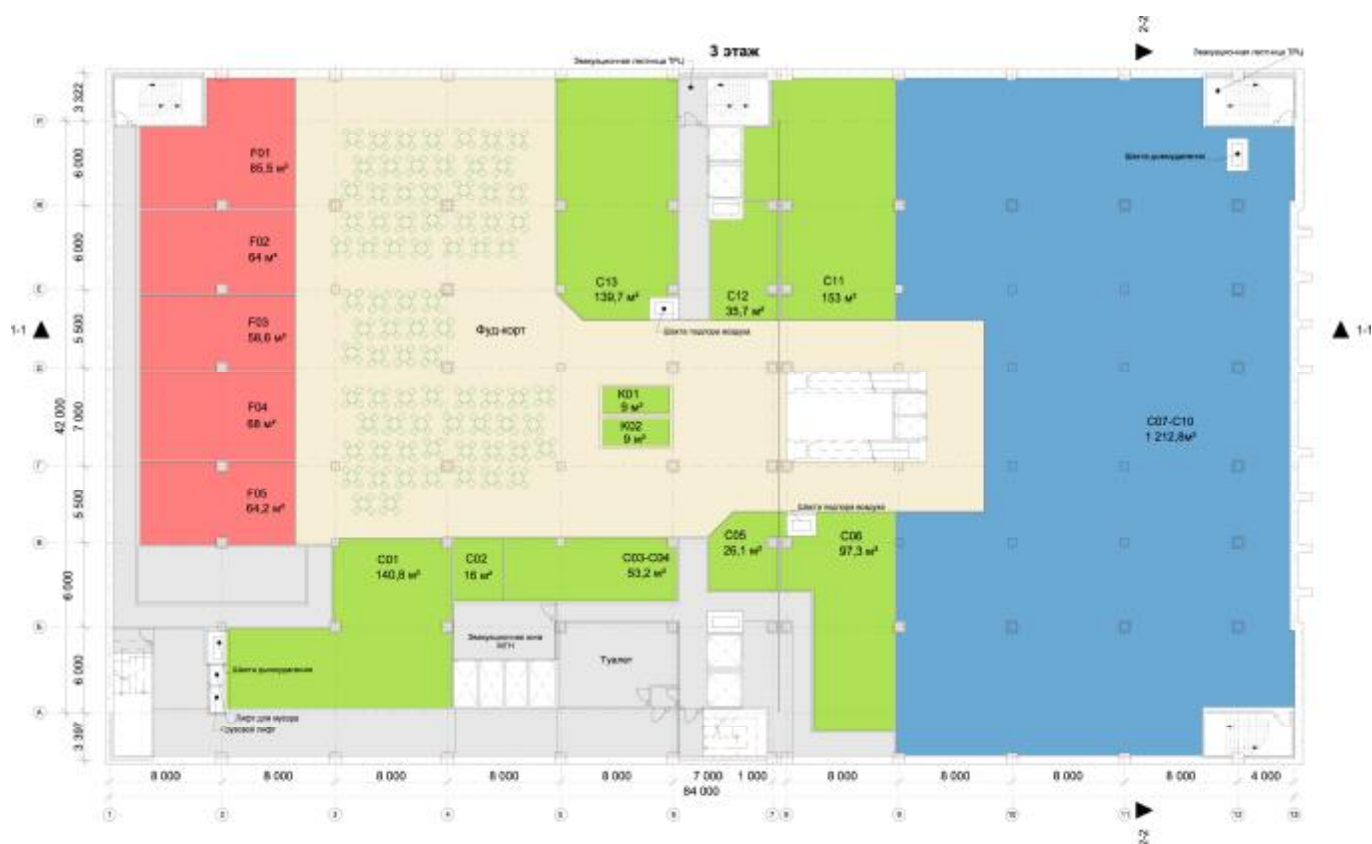
ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001

GVA Sawyer
International Property Advisers





ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Предварительный Торговый план по Объекту

Общая площадь (кв.м)			18 418	
Арендуемая площадь (кв.м)			13 579	
Соотношение арендуемой площади к общей			0,74	
			Реалистичный	Оптимистичный
Годовой арендный доход по объекту*, рублей			188 168 700	218 349 480
Месячный арендный доход по объекту*, рублей			15 680 725	18 195 790
Этаж	Общая площадь, кв.м	Арендуемая площадь, кв.м	Средняя арендная ставка*, рублей за кв.м в месяц	
			Реалистичный	Оптимистичный
Цокольный уровень	3553,00	3 009,9	883,7	989,9
1 уровень	3591,00	2 150	2 515	2 883
2 уровень	3758,00	3 044	1 366	1 597
3 уровень	3758,00	2 233	1 078	1 298
4 уровень	3758,00	3 142	334	400
ИТОГО по объекту	18418,00	13 579	1 155	1 340

* Указанные арендные ставки в предлагаемом прогнозе арендного дохода не включают эксплуатационные расходы и не включают НДС. Так же данный прогноз арендного дохода не включает в себя денежный поток от сдачи в аренду рекламных площадей, расположенных на фасаде ТЦ и внутри него. Мы в данном прогнозе не учитываем возможность получения маркетинговых платежей и разовых платежей на открытие ТЦ.



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



Номер помещения	Площадь помещения, кв.м	Функциональное назначение	РЕАЛИСТИЧНЫЙ ПРОГНОЗ			ОПТИМИСТИЧНЫЙ ПРОГНОЗ		
			Арендная ставка, руб. за кв.м в месяц	Месячная арендная плата, руб.	Годовая арендная плата, руб.	Арендная ставка, руб. за кв.м в месяц	Месячная арендная плата, руб.	Годовая арендная плата, руб.
Цокольный уровень								
якорь	2 916,70	Супермаркет	850,00	2 479 195,00	29 750 340,00	950,00	2 770 865,00	33 250 380,00
D01	48,50	зоотовары	1 700,00	82 450,00	989 400,00	2 000,00	97 000,00	1 164 000,00
D02	27,70	сигареты, подарки	2 200,00	60 940,00	731 280,00	2 500,00	69 250,00	831 000,00
D03	17,00	Сувениры, подарки, сладости	2 200,00	37 400,00	448 800,00	2 500,00	42 500,00	510 000,00
Итого	3 009,90		883,75	2 659 985,00	31 919 820,00	989,94	2 979 615,00	35 755 380,00
1уровень								
A01	73,2	Галерея магазинов/сотовая связь	2 600,00	190 320,00	2 283 840,00	3 000,00	219 600,00	2 635 200,00
A02	41,8	Галерея магазинов/сотовая связь	2 900,00	121 220,00	1 454 640,00	3 200,00	133 760,00	1 605 120,00
A03	31,7	Галерея магазинов/сотовая связь	2 900,00	91 930,00	1 103 160,00	3 200,00	101 440,00	1 217 280,00
A04	167,1	Одежда, обувь	2 400,00	401 040,00	4 812 480,00	2 700,00	451 170,00	5 414 040,00
A05	147,5	Одежда обувь	2 400,00	354 000,00	4 248 000,00	2 700,00	398 250,00	4 779 000,00
A06	34,1	Аксессуары, подарки, ювелирные изделия, оптика	2 900,00	98 890,00	1 186 680,00	3 200,00	109 120,00	1 309 440,00
A07	31,6	Аксессуары, подарки, ювелирные изделия, оптика	2 900,00	91 640,00	1 099 680,00	3 200,00	101 120,00	1 213 440,00
A08	32,3	Аксессуары, подарки, ювелирные изделия, оптика	2 900,00	93 670,00	1 124 040,00	3 200,00	103 360,00	1 240 320,00
A09	44,2	Аксессуары, подарки, ювелирные изделия, оптика	2 900,00	128 180,00	1 538 160,00	3 200,00	141 440,00	1 697 280,00
A10	124,3	Одежда, обувь	2 400,00	298 320,00	3 579 840,00	2 900,00	360 470,00	4 325 640,00
A11	214	Одежда, обувь	2 200,00	470 800,00	5 649 600,00	2 700,00	577 800,00	6 933 600,00
A12	288,4	Одежда, обувь	2 000,00	576 800,00	6 921 600,00	2 500,00	721 000,00	8 652 000,00
A13	136	кафе	2 400,00	326 400,00	3 916 800,00	2 700,00	367 200,00	4 406 400,00
A14	83,2	Одежда, обувь	2 600,00	216 320,00	2 595 840,00	2 900,00	241 280,00	2 895 360,00
A15	45,3	Ювелирные изделия, кожгалантерея	2 900,00	131 370,00	1 576 440,00	3 200,00	144 960,00	1 739 520,00
A16	83,8	Одежда, обувь	2 600,00	217 880,00	2 614 560,00	2 900,00	243 020,00	2 916 240,00
A17	34,1	Аксессуары, подарки, ювелирные изделия, оптика	2 900,00	98 890,00	1 186 680,00	3 200,00	109 120,00	1 309 440,00
A18	120,2	Одежда, обувь	2 400,00	288 480,00	3 461 760,00	2 700,00	324 540,00	3 894 480,00
A19	23,2	Аксессуары, подарки, ювелирные изделия, оптика	3 100,00	71 920,00	863 040,00	3 300,00	76 560,00	918 720,00
A20	86	Одежда, обувь	2 600,00	223 600,00	2 683 200,00	2 900,00	249 400,00	2 992 800,00
A21	101,4	Одежда, обувь, кожгалантерея	2 500,00	253 500,00	3 042 000,00	2 900,00	294 060,00	3 528 720,00
A22	144,4	Одежда, обувь	2 300,00	332 120,00	3 985 440,00	2 600,00	375 440,00	4 505 280,00

**ООО «Проперти Эдвайзерз»**

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



2 уровень								
B01	356,4	Спортивная одежда, обувь	1 600,00	570 240,00	6 842 880,00	1 900,00	677 160,00	8 125 920,00
B02	26,3	Одежда, обувь	2 700,00	71 010,00	852 120,00	3 000,00	78 900,00	946 800,00
B03	115,6	Одежда, обувь	2 100,00	242 760,00	2 913 120,00	2 400,00	277 440,00	3 329 280,00
B04	150,4	Одежда, обувь	2 000,00	300 800,00	3 609 600,00	2 300,00	345 920,00	4 151 040,00
B05	36,8	Одежда, обувь	2 700,00	99 360,00	1 192 320,00	2 900,00	106 720,00	1 280 640,00
B06	52	Одежда, обувь	2 500,00	130 000,00	1 560 000,00	2 800,00	145 600,00	1 747 200,00
B07 (якорь)	1383,7	Одежда, обувь	600,00	830 220,00	9 962 640,00	750,00	1 037 775,00	12 453 300,00
B08	134,7	Одежда, обувь	2 000,00	269 400,00	3 232 800,00	2 300,00	309 810,00	3 717 720,00
B09	36,8	Одежда, обувь	2 700,00	99 360,00	1 192 320,00	2 900,00	106 720,00	1 280 640,00
B10	153,8	Одежда, обувь	2 000,00	307 600,00	3 691 200,00	2 300,00	353 740,00	4 244 880,00
B11	114,3	Одежда, обувь	2 100,00	240 030,00	2 880 360,00	2 400,00	274 320,00	3 291 840,00
B12	22,3	Аксессуары, белье, кожгалантерея	2 700,00	60 210,00	722 520,00	3 000,00	66 900,00	802 800,00
B13	22	Аксессуары, белье, кожгалантерея	2 700,00	59 400,00	712 800,00	3 000,00	66 000,00	792 000,00
B14	116,8	Одежда, обувь	2 100,00	245 280,00	2 943 360,00	2 400,00	280 320,00	3 363 840,00
B15	292	Одежда, обувь	1 600,00	467 200,00	5 606 400,00	1 900,00	554 800,00	6 657 600,00
K01	9	Островная Торговля	5 500,00	49 500,00	594 000,00	6 000,00	54 000,00	648 000,00
K02	9	Островная Торговля	5 500,00	49 500,00	594 000,00	6 000,00	54 000,00	648 000,00
K03	6	Островная Торговля	5 500,00	33 000,00	396 000,00	6 000,00	36 000,00	432 000,00
K04	6	Островная Торговля	5 500,00	33 000,00	396 000,00	6 000,00	36 000,00	432 000,00
Итого	3 043,90		1 365,97	4 157 870,00	49 894 440,00	1 597,33	4 862 125,00	58 345 500,00

3 уровень								
C01	140,8	Детская одежда и обувь	1 500,00	211 200,00	2 534 400,00	1 800,00	253 440,00	3 041 280,00
C02	16	Товары для детей	2 200,00	35 200,00	422 400,00	2 500,00	40 000,00	480 000,00
C03+C04	53,2	Товары для детей, салон красоты	2 100,00	111 720,00	1 340 640,00	2 400,00	127 680,00	1 532 160,00
C05	26,1	Товары для детей, игрушки	2 200,00	57 420,00	689 040,00	2 500,00	65 250,00	783 000,00
C06	97,3	Товары для детей, игрушки	1 700,00	165 410,00	1 984 920,00	2 000,00	194 600,00	2 335 200,00
C07-C10	1212,8	Якорный арендатор Детских товаров	500,00	606 400,00	7 276 800,00	650,00	788 320,00	9 459 840,00
C11	153	Детские товары, книги	1 500,00	229 500,00	2 754 000,00	1 800,00	275 400,00	3 304 800,00
C12	35,7	Детская одежда и обувь	2 200,00	78 540,00	942 480,00	2 500,00	89 250,00	1 071 000,00
C13	139,7	Детская одежда и обувь	1 500,00	209 550,00	2 514 600,00	1 800,00	251 460,00	3 017 520,00
F01	85,5	Фуд-корт	1 800,00	153 900,00	1 846 800,00	2 100,00	179 550,00	2 154 600,00
F02	64	Фуд-корт	1 800,00	115 200,00	1 382 400,00	2 100,00	134 400,00	1 612 800,00
F03	58,6	Фуд-корт	1 800,00	105 480,00	1 265 760,00	2 100,00	123 060,00	1 476 720,00
F04	68	Фуд-корт	1 800,00	122 400,00	1 468 800,00	2 100,00	142 800,00	1 713 600,00
F05	64,2	Фуд-корт	1 800,00	115 560,00	1 386 720,00	2 100,00	134 820,00	1 617 840,00
K01	9	Островная торговля	5 000,00	45 000,00	540 000,00	5 500,00	49 500,00	594 000,00
K02	9	Островная торговля	5 000,00	45 000,00	540 000,00	5 500,00	49 500,00	594 000,00
Итого	2 232,90		1 078,19	2 407 480,00	28 889 760,00	1 298,33	2 899 030,00	34 788 360,00



ООО «Проперти Эдвайзерз»

125373, г. Москва, Походный проезд, д.4, корп.1

Тел. (495) 797 44 01, Факс (495) 797 44 00

ИНН 7733722970, КПП 773301001



4 уровень								
	1433	Кинотеатр	450,00	644 850,00	7 738 200,00	550,00	788 150,00	9 457 800,00
E01	59	Торговля, развлечения	1 000,00	59 000,00	708 000,00	1 200,00	70 800,00	849 600,00
E02	42,2	Торговля, развлечения	1 000,00	42 200,00	506 400,00	1 200,00	50 640,00	607 680,00
E03	52	Торговля, развлечения	1 000,00	52 000,00	624 000,00	1 200,00	62 400,00	748 800,00
E04	41,1	Торговля, развлечения	1 000,00	41 100,00	493 200,00	1 200,00	49 320,00	591 840,00
Концертный зал	992	Концертный зал	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ресторан	523	Общепит	400,00	209 200,00	2 510 400,00	450,00	235 350,00	2 824 200,00
Итого	3 142,30		333,63	1 048 350,00	12 580 200,00	399,92	1 256 660,00	15 079 920,00

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com