

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости объекта недвижимости, заложенного в обеспечение действующих обязательств в СБ Банке.

Описание объекта оценки

Общая площадь ТРЦ составляет 36747м.кв.

Местоположение: г. Москва, ул. Азовская, д. 24, корп. 3, в ТРЦ «Азовский».

Формально вся площадь ТРЦ принадлежит двум компаниям ООО «Портал» **26 958,6 кв. м** и ЗАО «Август» **9788,4 кв. м**



Продуктовым «якорем» является супермаркет «Перекресток», который позволяет привлекать в ТРЦ значительные потоки посетителей.

В ТРЦ представлены модные марки одежды, обуви и аксессуаров, магазины спортивных товаров, парфюмерии и косметики. Развлекательную составляющую обеспечивают кинотеатр сети «Профит синема» (4 зала, 2 из которых оборудованы 3D), боулинг-центр на 8 дорожек, а так же уникальная для Москвы детская игровая зона, отвечающая интересам детей в возрасте от 2 до 15 лет. Зона фуд-корта на 90 посадочных мест позволяет разместить 5 ресторанных концепций. Так же на территории ТРЦ будут работать 2 полноценных ресторана и несколько кафе в галереях. Очевидным плюсом концепции ТРЦ является размещение на территории объекта действующего фитнес-центра «Кимберли лэнд», в состав которого входит широкая зона спортивных тренажеров, аквапарк, зона красоты и здоровья, а так же медико-реабилитационный центр. Среднедневная посещаемость «Кимберли Лэнд» составляет 1300 человек.

Основные характеристики ТРЦ «Азовский»:

Дата открытия: 31.03.2010 года.

Вид / тип объекта: Торговый центр

Общая площадь здания: более 35 500 м2.

Парковка: Подземная – 116 м/м, наземная – 200 м/м.

Арендаторы:

Якорные арендаторы: Перекресток; детская игровая зона «Т-гех Park», 4-х зальный кинотеатр сети «Профит Синема» (2 зала оборудованы 3D), боулинг центр на 8 дорожек.

Торговая галерея: Связной; Ол!Гуд; ТВОЕ; Glance; Магия золота; МТС; Алмаз-Холдинг; А5; мультимедиа «Солярис», зоотовары «Зооформат».

Кафе и рестораны: 2 ресторанные концепции, в том числе «Киш Миш», кафе в галерее 1 этажа.

Фуд-корт: Крошка- картошка; 5 концепций фаст-фуда, в том числе Heshburger.

Развлечения: 4-х зальный кинотеатр сети «Профит Синема» (2 зала оборудованы 3D), детский развлекательный центр «Т-гех Park», аттракцион Qzar, боулинг-центр на 8 дорожек.

Этажность/этажность подземной части 3/1, чердак, подвал

Материал стен Сэндвич-панели

Материал перекрытий Железобетонные

Оконные проемы Пластиковые

Дверные проемы Металлические

Внутренняя отделка В процессе завершения, улучшенная отделка

Инженерное обеспечение Водопровод, канализация, отопление, электричество, телефонная линия – все центральные

Наличие пожарной, охранной сигнализации. Охраны, видеонаблюдения.

Земельный участок (относится ко всему зданию)

Кадастровый номер 77-06-05016-080

Договор аренды земельного участка № М-06-027294 от 24 октября 2006г. между Арендодателем – Департаментом земельных ресурсов города Москвы и Арендатором – ЗАО «Совиндеп».

Арендодатель Департамент земельных ресурсов города Москвы

Срок аренды до 16.02.2031г.

Площадь земельного участка, кв. м 14 980

Земельный участок используется для размещения здания с торговыми, развлекательными помещениями и помещениями предприятий общественного питания.
Ниже представлены фото некоторых из арендаторов, заключивших с ООО «Портал» долгосрочные и краткосрочные договоры аренды.

Accessorize



Alessandro Frenza (Алессандро Фрэнца)



Bershka



Glam Nails



ДИНОЗАВРия

Glance



INCITY



PULL&BEAR



VIS-A-VIS





ИЛЬ ДЕ БОТЭ



Кира Пластинина



Красный Куб



Лапландия



Ол!Гуд



Перёкресток



ТВОЕ



Снежная Королева



Местоположение объекта оценки:

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Торгово-развлекательный центр «Азовский» располагается в спальном районе Зюзино в 10 минутах ходьбы от ст. метро Севастопольская, Каховская. Данный район характеризуется высокой плотностью застройки современными жилыми домами и отсутствием конкурирующих объектов коммерческой недвижимости. Зюзино расположено в Юго-Западном административном округе. Район является четвёртым в округе по числу жителей. Население района — 94,6 тыс. человек. Зюзино — один из самых чистых и экологически благоприятных районов Москвы. На территории района 3 пруда, один из которых имеет естественные берега. В районе много скверов, бульваров и аллей. С юга район граничит с битцевским лесопарком, а на севере Зюзино протекает река Котловка. В районе хорошо развита инфраструктура и постепенно начинается снос старых «хрущевок» и застройка новыми жилыми кварталами. Улицы района названы в честь городов Крыма и Причерноморья. Также как и расположенные в районе Зюзино станции московского метро — Нахимовский проспект, Севастопольская, Каховская.

Имеется выход со станции московского метро — Чертановская, выход в город осуществляется через подземный переход на Балаклавский проспект и Симферопольский бульвар расположенные в районе Зюзино.

По проектам метростроя в районе может открыться станция Зюзино Каховской линии, но в связи с кризисом 2008—2009 годов, этот план отложен на неопределённый срок.

Перечень действующих договоров аренды (между ООО «Портал и компаниями –Арендаторами)

Договора аренды			
№ п/п	срок аренды	площадь аренды м.кв.	Арендатор
1	(до 30.06.2014 г.)	85.0	ООО "Развитие стиля"
2	(до 30.06.2014 г.)	6.0	ИП Аверченков А.В.
3	(до 30.09.2014 г.)	94.9	ЗАО « ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ «КАПРИЗ – М»
4	(до 30.09.2014 г.)	40.4	ООО «ТД «Золотая Ариадна»
5	(до 31.10.2014 г.)	90.4	ООО «Ваш размер»
6	(до 31.05.2014 г.)	1921.7	ЗАО «Ветразь»
7	(до 31.08.2014 г.)	15,3	ООО «Экспотайм»
8	(до 31.10.2014 г.)	22.0	ООО «Айкрафт оптикал Нью-Йорк»
9	(до 31.10.2014 г.)	70.0	ООО "ЭЛЬДОРАДО"
10	(до 31.12.2014 г.)	73.8	ООО «ЗооФормат»
11	(до 31.12.2014 г.)	61.6	ООО "Рубин"
12	(до 31.08.2014 г.)	7.3	ИП Гоголашвили И.И.
13	(до 31.05.2014 г.)	9.0	ООО "Ресурс"
14	(до 31.05.2014 г.)	59.0	ООО "Артмедиаальянс"
15	(до 31.05.2014 г.)	39.4	ООО "Валор Вольф"
16	(до 31.09.2014 г.)	29.3	ИП Павлов А.А.
17	(до 31.03.2014 г.)	20.9	ООО «2 Контур»
18	(до 31.08.2014 г.)	29.8	ОАО "МегаФон Ритейл"
19	(до 30.09.2014 г.)	79.7	ООО "Ольянс"
20	(до 31.08.2014 г.)	23.9	ИП Егоров А.С.
21	(до 30.06.2014 г.)	85.1	ИП Кулагина Е.В.
22	(до 30.09.2014 г.)	100.5	ИП Манучарян А.М.
23	(до 30.09.2014 г.)	9.4	ООО "Счастливый Лев"
24	(до 31.10.2014 г.)	8.6	ИП Тысячина С.В.
25	(до 30.10.2014 г.)	23.0	ИП Ососкова Е.Н.
26	(до 31.07.2014 г.)	264.5	ООО "Русская пирамида"
27	(до 31.08.2014 г.)	58.6	ИП Мхоян И.А.
28	(до 31.03.2014 г.)	57.6	ООО"Трейд Систем"
29	(до 31.01.2015 г.)	14.9	ИП Пучкова Н.Н.
30	(до 31.12.2014 г.)	65.9	ИП Кандеева Г.И.
31	(до 31.01.2015 г.)	106,1	ООО "ТВОЕ"

32	(до 31.01.2015 г.)	26.5	ИП Сергеева М.Ю.
33	(до 31.01.2015 г.)	34.8	ООО "Миракс"
34	(до 31.03.2014 г.)	47.8	ИП Борисов В.А.
35	(до 28.02.2014 г.)	217.9	ООО "ТрейдАльянс"
36	(до 31.03.2014 г.)	9.6	ИП Олейников Я.А.
37	(до 30.06.2014 г.)	67.0	ООО "БИ-Компани"
38	(до 30.04.2014 г.)	149.3	ООО "Гаранти Трейд"
39	(до 30.06.2014 г.)	106.2	ООО "Бон Стрит"
40	(до 31.07.2014 г.)	11.6	ИП Толстов И.В.
41	(до 31.07.2014 г.)	159.1	ООО "ХоумСтэйшн"
42	(до 31.07.2014 г.)	55.0	ООО "РИТЕЙЛ ГРУПП"
43	(до 30.09.2014 г.)	99.7	ИП Маклер Л.В.
44	(до 31.08.2014 г.)	53.5	ИП Караченцева М.Р.
45	(до 31.07.2014 г.)	58.9	ООО "Циклон"
46	(до 30.11.2014 г.)	99.1	ОАО "Торговая сеть "АПТЕЧКА"
47	(до 31.12.2014 г.)	91.0	ООО "Додозавр"
48	(до 31.12.2014 г.)	23.0	ООО "Гифтед"
49	(до 30.06.2014 г.)	179.7	ООО "Аквариус"
50	(до 31.01.2015 г.)	67.2	ООО "Курочка с нами"
51	(до 31.01.2015 г.)	372.1	ООО "Корпорация Зета"
52	(до 31.08.2018 г.)	983.3	ООО «РЕАЛ ЭСТЕЙТ ГРУПП»
53	(до 31.03.2014 г.)	28.5	ООО «РУСАРТ 93»
54	*****	35.1	СБ Банк (ООО)
55	(до 01.09.2016 г.)	138.6	ООО «Санрайз»
56	(до 31.03.2020 г.)	1978.7	ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»
57	(до 31.03.2020 г.)	1978.7	ЗАО "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"
58	(до 31.05.2018 г.)	324.1	ООО Остин»
59	(до 31.12.2018 г.)	209.5	ОАО «Единая Европа-С.Б."
60	(до 17.08.2016 г.)	56.0	ООО «Фреш Мекс»
61	(до 16.09.2031 г.)	311.1	ООО Страдивариус СНГ"
62	(до 16.09.2031 г.)	706.2	ООО "Бершка СНГ"
63	(до 16.09.2031 г.)	534.7	ООО "Пулл энд Беар СНГ"
64	(до 30.11.2020 г.)	2606.5	ООО "КИНО СФЕРА"
65	(до 30.09.2017 г.)	349.6	ООО "Август"
66	(до 01.10.2015 г.)	101.5	ООО "БУРГЕР"
67	(до 31.03.2017 г.)	66.1	ООО "Верона"
68	(до 31.10.2014 г.)	27.9	ООО "Варзоб"
69	(до 31.08.2016 г.)	95.8	ООО "Кира Пластинина Стилль"
70	(до 01.11.2018 г.)	408.5	ОАО "Модный Континент"
71	(до 31.08.2016 г.)	76.0	ООО "Буду мамой"
72	(до 31.08.2016 г.)	86.6	ООО "Амальфи"
73	(до 31.08.2018 г.)	116.7	ООО "ТАМИ и КО"
74	(до 31.08.2018 г.)	671.7	ООО "АРТЕК"
75	(до 31.03.2018 г.)	179.7	ООО "Аквариус"
76	(до 31.08.2018 г.)	724,8	ООО "Кораблик-Р"
77	(до 31.01.2017 г.)	106.8	ООО ТАЙ РИ»
78	(до 30.09.2021 г.)	4907.2	ЗАО «КИМБЕРЛИ ЛЭНД»
79	(до 30.04.2016 г.)	690.3	ОЦ «ИФ Инглиш Фест СНГ»
80	(до 30.06.2016 г.)	53.7	ООО "Денто Панорама"
81	(до 06.03.2022 г.)	348.8	ООО «ИНПРОМЕД»
82	(до 31.12.2014 г.)	35.6	ООО "Техпроект"
83	(до 30.11.2014 г.)	71.2	ООО "Инженерно-технологический комплекс "Система"
84	(до 31.01.2015 г.)	102.9	ООО Смарт Солюшнс"
85	(до 30.09.2014 г.)	35.6	ООО "ПроКвартируРу"
86	(до 30.11.2014 г.)	113.8	ООО "ПроКвартируРу"

87	(до 31.05.2014 г.)	35.6	ООО "Кинг Соломон"
88	(до 30.11.2014 г.)	16.6	ООО "Респект-Онлайн"
89	(до 31.07.2014 г.)	5.7	ОАО "МегаФон"
90	(до 31.12.2016 г.)	*****	ООО "Столичный аудитор"
91	(до 31.07.2014 г.)	71.2	ООО "Билибум"
92	(до 31.01.2015 г.)	137.0	ИП Волков А.А.
93	(до 31.12.2014 г.)	68.6	ООО "ХимБ"
94	(до 30.04.2014 г.)	68,6	ООО "Бекас лтд"
95	(до 31.07.2016 г.)	137,2	ООО "Студио-ТА"
96	(до 31.05.2014 г.)	16.7	ИП Филатов М.А.
97	(до 31.10.2014 г.)	106.8	ООО "ЗД "АРТ"
98	(до 31.10.2014 г.)	35.6	ООО "Компания ДАРТ ЭКСПО"
99	(до 31.01.2015 г.)	142.4	ООО "Промтрейд"

Индикаторы рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы (3-9 марта 2014 г.)

Консалтинговая компания **RRG** представляет индикаторы рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы за неделю с 3 по 9 марта 2014 года, подготовленные на основе мониторинга предложения.

Основные результаты недели:

- Объем рынка предложений

		изм. за неделю	к прошлому месяцу
Кол-во объектов	616	– 33,8%	– 28,1%
Площадь	1195 тыс. м2	– 31,2%	– 20,6%
Стоимость	\$4,67 млрд.	– 37%	– 32,6%

- Объем новых предложений

		доля в общем объеме
Кол-во объектов	34	5,5%
Площадь	62 тыс. м2	5,2%
Стоимость	\$308 млн.	6,6%

За неделю с 3 по 9 марта было предложено на продажу 616 объектов общей площадью 1,195 млн. кв.м общей стоимостью \$4,67 млрд. Доля объектов, впервые появившихся на рынке, находится на высоком уровне – 5,5% по количеству объектов (34), 5,2% по площади (62 тыс. кв.м) и 6,6% по общей стоимости (\$308 млн.).

Что касается средневзвешенной и очищенной цены, то эти показатели понизились на -8,4% и -8,1% соответственно и составили \$3908 и \$3804. В структуре рынка по общей площади лидирующее положение по-прежнему занимают офисные помещения, доля которых на рынке составляет 55,1%. На втором месте ПСП, их доля – 24,2%, доля торговых помещений – 9,5%. В структуре рынка по общей стоимости также лидируют офисные помещения. Их доля составляет 63,4%. За ними следуют торговые помещения – 15,2%, доля ПСП – 8,6%.

*Для мониторинга отбираются объекты коммерческой недвижимости, выставленные на продажу в открытых источниках. Объектами мониторинга являются офисные, производственно-складские (ПСП) помещения и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от \$1 млн., торговые помещения стоимостью от \$700 тыс. или же помещения с общей площадью более 100 кв.м.

**Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов. Средняя цена кв.м. рассчитывается как среднее арифметическое всех цен объектов.

***Очищенная цена – средневзвешенная цена квадратного метра, скорректированная на изменение средней площади выставяемых объектов за рассматриваемый период времени.

Средняя и средневзвешенная цена кв. м.



Очищенная и средневзвешенная цены - динамика с 2006 года.



Читать полностью: <http://www.irn.ru/articles/37255.html>

Вывод:

- 1) Представленное в залог имущество обладает средней ликвидностью.
- 2) Анализ предложений на продажу заявленных в первом квартале 2014г., показывает что средняя стоимость одного квадратного метра всех торговых площадей в столице составляет 135÷140 тыс.руб.
- 3) Текущая рыночная стоимость заложенного имущества на дату заключения составляет $135000 \text{руб/ м.кв} * 36747 \text{ м.кв.} = 5146\,000\,000 \text{руб.}$

Справочно:

- 1) На дату настоящего заключения, согласно действующим договорам залога (ипотеки) залоговая стоимость объекта составляет 2 350 000 000 руб.

Исп. Михайлов А.В.
09 марта 2014г.