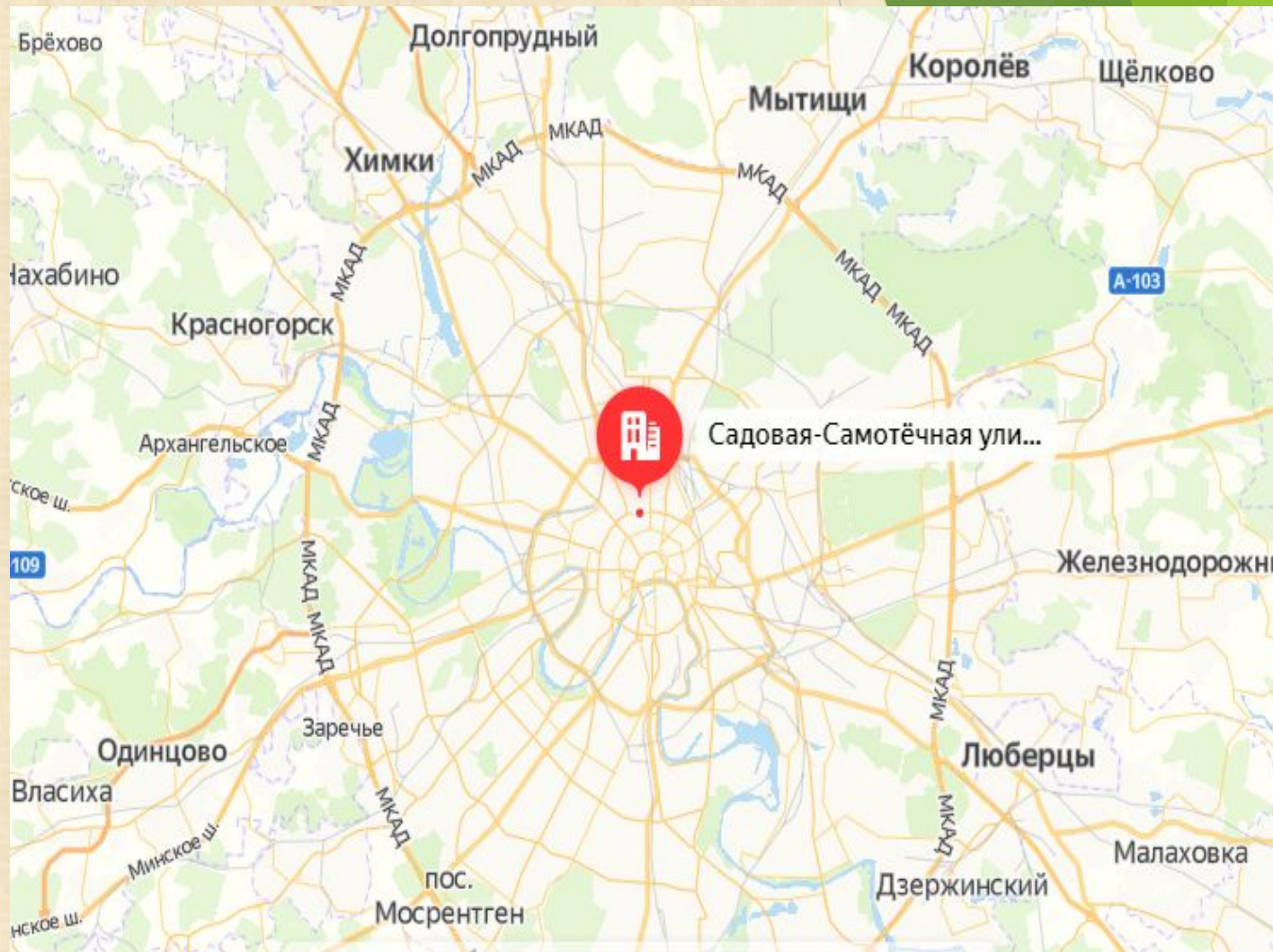
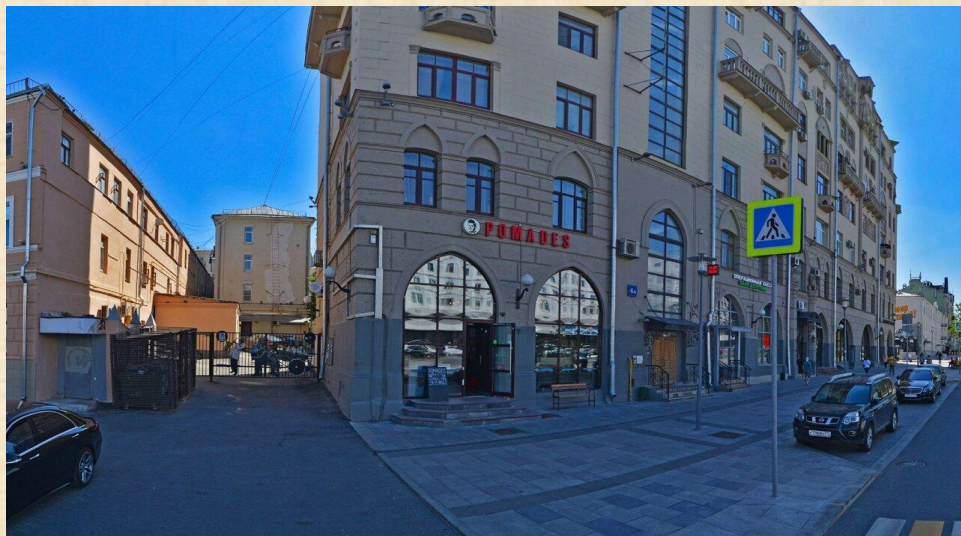


ПРЕЗЕНТАЦИЯ
приобретения объекта коммерческой
недвижимости на торгах по банкротству
посредством
публичного предложения

Адрес объекта
г.Москва,
ул. Садовая-
Самотечная, д. 4А



Схема расположения объекта, входная группа, парковка



Информация об объекте

- ✓ Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: антресоль I, помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II – комнаты с 1 по 3; подвал, помещение I – комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 10; кадастровый № 77:01:0001093:3269
- ✓ Общая площадь: 234,6 кв.м.
- ✓ Инженерные системы и коммуникации здания: электричество, водопровод, канализация, отопление;
- ✓ Подъезд и подход к помещению свободный и хорошо просматриваемый, имеет асфальтовое покрытие, освещается в вечернее и ночное время суток;
- ✓ Помещение имеет планировку, характерную для помещений офисного назначения: кабинеты (офисы), коридоры, санузлы, подсобные помещения;
- ✓ Отделка в помещениях хорошая, не требует ремонта;



Факторы инвестиционной привлекательности:

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Свободное, преимущественно торгово-офисное
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Средний
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Местоположение объекта	Центральный административный округ города Москва (Тверской район), выход на первую линию, значительный пешеходный и транспортный поток
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

В силу своего назначения, состава, месторасположения объект обладает высокой степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Период торгов: с 30.04.2020 по 20.05.2020

Цены: начальная – 57 146 175,00; минимальная - 49 526 685,00

График снижения цены

№ периода	Дата начала	Дата окончания	Цена
1	30.04.2020 09:00	06.05.2020 18:00	57 146 175,00
2	07.05.2020 09:00	13.05.2020 18:00	53 336 430,00
3	14.05.2020 09:00	20.05.2020 18:00	49 526 685,00

Сроки окупаемости объекта недвижимости при продаже

На основе рыночных данных и данных риелторских компаний продающих помещения в бизнес центре получил средне-рыночную цену за квадратный метр- 276 312,5 рублей.

1. Среднерыночная цена руб/кв.м – 276 312,5 руб.

Общая площадь помещения: 234,6 кв.м.

2. 276 312,5 руб. x 234,6 кв.м. = 64 822 912,00 руб.(среднерыночная цена за объект)

Период торгов	Цена периода	Цена среднерыночная	Чистая прибыль	Срок окупаемости сделки
2	53 336 430,00	64 822 912,00	11 486 482,00	4,6 лет
3	49 526 685,00	64 822 912,00	15 296 227,00	3,2 года

Сроки окупаемости объекта недвижимости при продаже

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, принадлежащего ООО «ТД Стандарт Софт» на праве собственности, по состоянию на 18 сентября 2019 года составляет с учетом округления:

84 661 000 руб. 00 коп. (стр.79 отчета оценщика № 11-09-19/2/ОЦ)

Период торгов	Цена периода	Цена среднерыночная	Чистая прибыль	Срок окупаемости сделки
2	53 336 430,00	84 661 000,00	31 324 570,00	1,7 лет
3	49 526 685,00	84 661 000,00	35 134 315,00	1,4 года

Расчет стоимости эксплуатации помещений

г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д. 4А.

Нежилое помещение, общая площадь 234,6 кв.м. Класс Е

Общая площадь	Арендопригодная площадь	Заполняемость	Арендная ставка Руб/кв.м./год	Валовый годовой доход	Затраты на эксплуатацию	Коммун. услуги	Расходы На управление	Обеспечение безопасности	Всего расходов	Доходность в год
				Прим.1	Прим.2 (16%)	Прим.3 (7%)	Прим.4 (5%)	Прим.5 (5%)		
234,6 кв.м	234,6 кв.м	100%	44 280,0	10 388 088,0	1 662 094,08	727 166,16	519 404,4	519 404,4	3 428 069,0	6 960 019,0

Прим.1 Арендная ставка Руб/кв.м./год X Арендопригодную площадь

Прим.2

- Затраты на эксплуатацию объекта — 10–16 % от валового дохода. Сюда входят:
 - Контроль технического состояния инженерных систем и конструкций здания.
 - Техническое инженерное обслуживание.
 - Планово-предупредительные работы (согласно графику ППР).
 - Нормативные мероприятия.
 - Клининг внутренних помещений и прилегающей территории.
 - Технический консалтинг.
 - Обеспечение ресурсами.
 - Планирование и бюджетирование (в том числе зарплата сотрудников и налоги).

Прим.3 Коммунальные расходы (вода, свет, тепло) — 6–8 % от валового дохода

Прим.4 В комплекс работ по управлению объектов входит поиск и привлечение арендаторов на объект, взаимодействие с ними и урегулирование текущих вопросов, продвижение и развитие объекта, финансовое и бухгалтерское сопровождение (ведение документооборота)

Прим.5 Затраты на обеспечение безопасности — 4–7 %. Здесь учтены затраты на установку и обслуживание систем видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализации, зарплат и обеспечение всем необходимым сотрудников службы безопасности.

Сроки окупаемости объекта недвижимости
при сдаче в аренду:

Средняя арендная ставка за квадратный метр в год 44 280 рублей.

- 1. Общая площадь помещения: 234,6 кв.м**
- 2. 44 280 руб • 234,6кв.м = 10 388 088,00 рублей в год -
среднерыночная годовая арендная плата**

Период торгов	Цена периода	ГАП (Годовая Арендная Плата) среднерыночная, руб.	Срок окупаемости сделки
2	53 336 430,00	10 388 088,00	
3	49 526 685,00	10 388 088,00	

Сроки окупаемости объекта недвижимости
при сдаче в аренду:

Средняя арендная ставка за квадратный метр в год 44 280 рублей.

1. Общая площадь помещения: 234,6 кв.м
2. $44\ 280\ \text{руб} \cdot 234,6\ \text{кв.м} = 10\ 388\ 088,00$ рублей в год - среднерыночная годовая арендная плата
3. **Чистый доход: $10\ 388\ 088,00 - 3\ 428\ 069,00$ (затраты на эксплуатацию, см.таблицу) = $6\ 960\ 019,0$ (без учета затрат)**

Период торгов	Цена периода	ГАП (Годовая Арендная Плата) среднерыночная, руб.	Срок окупаемости сделки
2	53 336 430,00	<i>6 960 019,0 (без учета затрат)</i>	7,7 лет
3	49 526 685,00	<i>6 960 019,0 (без учета затрат)</i>	7,1 лет

Дополнительная информация об объекте

Объект находится в хорошем техническом состоянии, по результатам осмотра установлено, что текущее состояние объекта позволяет использовать его по назначению.

Строительные характеристики нежилых помещений, оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования нежилых помещений в качестве офисно-административных и торговых

Ограничения и обременения права.

Существующее обременение (ограничение) права недвижимого имущества – залог (ипотека), краткосрочная аренда.

Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности), перепродажи или сдачи помещений в аренду.



Выгода и окупаемость

Продажа

- ▶ На основе рыночных данных и данных риэлторских компаний продающих помещения в бизнес центре получил средне-рыночную цену за квадратный метр- 276 312,5 рублей.
- ▶ $276\,312,5 \text{ руб. кв.м} \cdot 234,6 \text{ кв.м} = 64\,822\,912,5 \text{ рублей}$
Цена покупки 57 146 175 рублей.
- ▶ $64\,822\,912,5 - 57\,146\,175 = 7\,676\,737,5 \text{ рублей}$ выгода.

▶ Аренда

- ▶ Средняя арендная ставка за квадратный метр в год 44 280 рублей.
- ▶ $44\,280 \text{ руб} \cdot 234,6 \text{ кв.м} = 10\,388\,088 \text{ рублей}$ в год
- ▶ $57\,146\,175 / 10\,388\,088 = 5.5 \text{ лет}$ окупаемость.