



КЛУБ ИНВЕТОРОВ
ПИТЕР И ВЕСЬ МИР

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

СРОЧНО!

КВАРТИРА В МОСКВЕ

ПОКУПКА С ТОРГОВ ПО БАНКРОТСТВУ

СОВМЕСТНОЕ ИНВЕСТИРОВАНИЕ

Краткое описание

- **Однокомнатная квартира в центре Москвы, Варсонофьевский пер., 4С1.**
- **Общая площадь 36 м2.**
- **Владелец – юридическое лицо.**
- **Прописанных в квартире нет.**
- **Продается на торгах по банкротству.**
- **Ремонт в квартире хороший.**

Стоимость квартиры

Согласно отчету об оценке от 22 октября 2014 года стоимость квартиры составляет 12,5 млн. руб.

методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом неотделимых улучшений, по состоянию на "12" сентября 2014 г. составила:

12 502 000 руб.

(Двенадцать миллионов пятьсот две тысячи) рублей.¹

Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО "ПрофФинанс" высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по определению величины рыночной стоимости объекта оценки.

Генеральный директор
ООО "ПрофФинанс"

Е.В. Цой
"22" октября 2014 г.

Стоимость квартиры

Согласно сайту CIAN.ru похожие квартиры в том районе стоят от 7,7 млн до 13 млн рублей. Причем анализ предложений позволяет утверждать, что нижние цены – это тестирование рынка. Но даже если учитывать эти фэйковые цены, средняя цена предложения составляет:

10,35 млн. рублей.



КЛУБ ИНВЕТОРОВ
ПИТЕР И ВЕСЬ МИР

Есть лота на ближайшем этапе торгов:

10,35 млн. рублей.

Текущий статус		Прием заявок	
Интервалы снижения			
Дата начала приема заявок на интервале	Дата окончания приема заявок на интервале	Цена на интервале, руб.	Задаток на интервале, руб.
23.11.2015 - 10:00	26.11.2015 - 19:00	15 300 000,00	3 060 000,00
27.11.2015 - 10:00	02.12.2015 - 19:00	13 770 000,00	2 754 000,00
03.12.2015 - 10:00	08.12.2015 - 19:00	12 240 000,00	2 448 000,00
09.12.2015 - 10:00	14.12.2015 - 19:00	10 710 000,00	2 142 000,00
15.12.2015 - 10:00	18.12.2015 - 19:00	9 180 000,00	1 836 000,00
21.12.2015 - 10:00	24.12.2015 - 19:00	7 650 000,00	1 530 000,00
25.12.2015 - 10:00	30.12.2015 - 19:00	6 120 000,00	1 224 000,00

Сведения об ЭЦП

Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости

Расчет доходности

По средней цене продажи, цена квартиры 10,35 млн. руб.

Предлагаемая ставка на аукцион – 7,1 млн. руб.

Грязная прибыль: $10,35 - 7,1 = 3,25$ млн. руб.

Накладные расходы на проведение сделки – 0,2 млн. руб.

Комиссия брокера 20%: $(3,25 - 0,2) * 20\% = 0,65$ млн. руб.

Прибыль до налогообложения: $3,25 - 0,2 - 0,65 = 2,4$ млн. руб.

Налог 13% (без учета оптимизации): $3,25 * 13\% = 0,42$ млн. руб.

Прибыль после налогообложения: $2,4 - 0,42 = 1,98$ млн. руб.

Срок реализации сделки – 3 месяца.

Доходности $1,98 / 7,1 = 27\%$ Или **108% годовых**

Расчет доходности

Пессимистический сценарий, стоимость квартиры 9,3 млн. руб.

Предлагаемая ставка на аукцион – 7,1 млн. руб.

Грязная прибыль: $9,3 - 7,1 = 2,2$ млн. руб.

Накладные расходы на проведение сделки – 0,2 млн. руб.

Комиссия брокера 20%: $(2,2 - 0,2) * 20\% = 0,4$ млн. руб.

Прибыль до налогообложения: $2,2 - 0,2 - 0,4 = 1,6$ млн. руб.

Налог 13% (без учета оптимизации): $2,2 * 13\% = 0,29$ млн. руб.

Прибыль после налогообложения: $1,6 - 0,29 = 1,3$ млн. руб.

Срок реализации сделки – 3 месяца.

Доходности $1,3 / 7,1 = 18\%$ Или **72% ГОДОВЫХ**

Выводы

Даже если мы ошиблись в своих расчетах в 2 раза в худшую сторону, минимальная доходность проекта составит $72 / 2 =$

36% ГОДОВЫХ

Инвестиционное предложение

Уважаемые господа инвесторы!

Если вы согласны с приведенными расчетами и считаете риски сделки приемлемыми:

Деньги на задаток нужно внести в КИПИМ не позднее **12:00 часов 24.12.15 г.**

Сумма – **1 530 000 рублей.**

Предпочтение – инвесторам от 1 млн. руб.



Звоните, пишите:

Станислав Ли

**основатель и руководитель
Клуба инвесторов «Питер и весь мир»**

info@pitermir.ru

vk.com/staslee71

+7 981 125 7025

**Клуб инвесторов «Питер и весь
мир»:**

vk.com/invest_realty

info@pitermir.ru