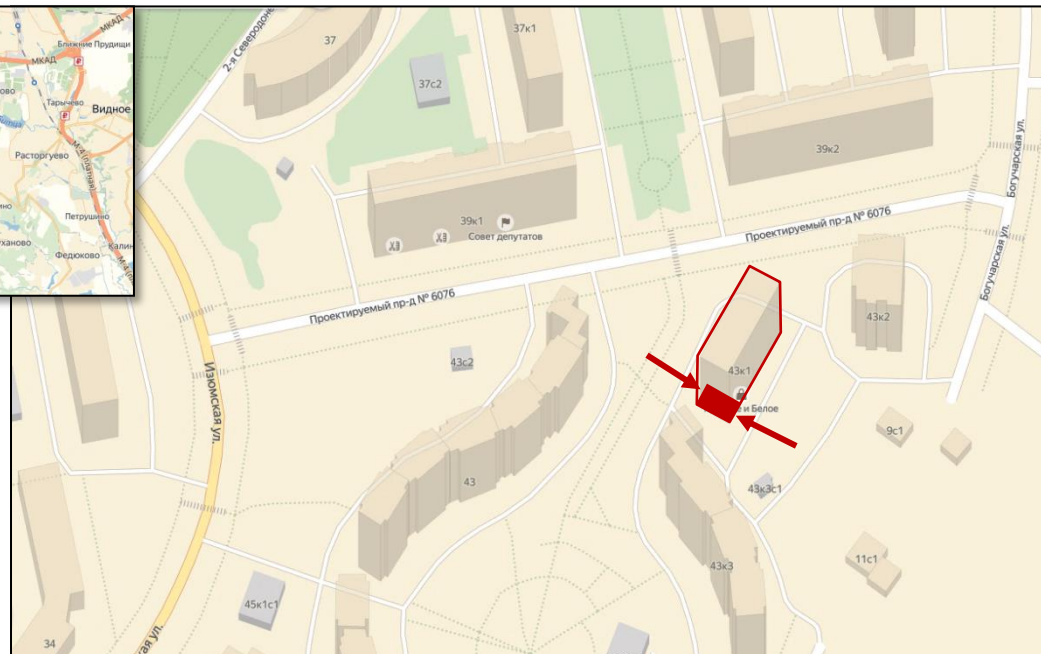
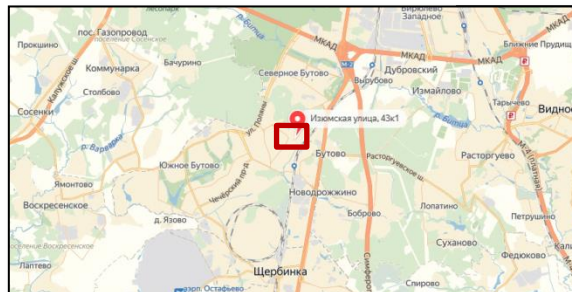


**Изюмская улица,  
дом 43 корпус 1  
74,3 м<sup>2</sup>**



**Основная информация**

|              |  |
|--------------|--|
| Назначение:  | Нежилое / Свободное                          |
| Тип объекта: | Помещение, 1/14 этаж, панель П46М, 2008 г.п. |
| Район:       | <b>Южное Бутово (ЮЗАО)</b>                   |
| Метро        | <b>Улица Скобелевская (12 мин. пеш.)</b>     |

**Сведения о торгах**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Вид торгов:           | Купля-продажа нежилого помещения                    |
| Форма торгов:         | Открытый аукцион в электронной форме                |
| Предмет торгов:       | Право заключения договора купли-продажи             |
| Начальная цена, руб.: | <b>6 907 000 руб. / 92960,96 руб./м<sup>2</sup></b> |
| Шаг аукциона:         | <b>5% от начальной цены / 345 350 руб.</b>          |
| Вид начальной цены:   | Плата за право заключения договора                  |
| Размер задатка, руб.: | <b>1 381 400 руб.</b>                               |
| Статус торгов:        | Объявленные   |
| Осмотр объекта:       | В период заявочной кампании                         |

**Сведения о процедуре**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Прием заявок до:   | <b>27.03.2018 15:00</b> |
| Отбор участников:  | <b>02.04.2018 9:00</b>  |
| Проведение торгов: | <b>04.04.2018 9:30</b>  |

**ОЦЕНКА РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ**  
при учёте ставок аренды:  
**1200 руб./мес./м<sup>2</sup> – первый год**  
**1300 руб./мес./м<sup>2</sup> – второй год,**  
**1500 руб./мес./м<sup>2</sup> – третий год, и последующие**  
**вложения в отделку 5000 руб./м<sup>2</sup> (371 500 руб.)**

**ДОХОДНОСТЬ ПРОЕКТА**  
при перепродаже  
через 1 год  
**от 30%**

**ВЕРХНЯЯ ПЛАНКА ЦЕНЫ ПОКУПКИ:**

При долгосрочной сдаче в аренду

| ПЛОЩАДЬ                   | ЦЕНА М <sup>2</sup> | Окупаемость    | Доходность             |
|---------------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| <b>74,3 м<sup>2</sup></b> | <b>115 000 руб.</b> | <b>7,0 лет</b> | <b>14,25%</b>          |
| <b>8 544 500 руб.</b>     |                     | Продажа в 2023 | <b>12 036 600 руб.</b> |



**Успешный пример реализации аналогичного помещения:**

- ✓ Изюмская д.47 к.4 – приобретено за 5 599 000 руб.
- ✓ Разделено на 2 блока 17 м<sup>2</sup> и 57 м<sup>2</sup>
- ✓ Сдано в аренду 17 м<sup>2</sup> - разливное пиво 30 000 руб./мес.
- ✓ Сдано в аренду 57 м<sup>2</sup> - пекарня 78 000 руб./мес.
- ✓ Помещение реализовано в розницу через 9 мес.
- ✓ Доходность проекта ≈40%

**План реализации проекта на Изюмской, д.41 к.1:**

- ✓ Покупка в пределах 20% повышения цены
- ✓ Отделка и разделение площади на блоки
- ✓ Заключение договоров аренды
- ✓ Продажа отдельных помещений по рыночному соотношению цены/аренды

\* В расчёт берутся пессимистичные прогнозы по ставкам

✓ муниципальная отделка



✓ Соседнее помещение сетевой магазин Красное & Белое