



# ПРОДАЖА КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ ДОХОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

# СБОР ДАННЫХ



ЛОКАЦИЯ		ЗДАНИЕ / ПОМЕЩЕНИЕ			
Адрес	Адрес			Входит ли в границы зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия?	
Район	Общая площадь			Кадастровая стоимость	
Ближайшие метро, расстояние до метро	Площадь по этажам			Балансовая стоимость	
Ближайшие крупные трассы, знаковые объекты	Этажность			Тип налогообложения	
Окружение сейчас	Высота			Амортизация	
Окружение в перспективе	Год постройки			ИНЖЕНЕРИЯ	
Видимость (перекресток, первая линия и т.п.)	Год последней реконструкции / кап. ремонта			Электричество (тип договора, мощность)	
Видовые характеристики	Высота потолков			Тепло	
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		Глубина этажа		Водоснабжение	
	Тип планировки, шаг колонн			Водоотведение	
Общая площадь	Форма и размеры здания			Газ	
Площадь застройки	Нагрузка на перекрытия			Лифты (кол-во, марка, грузоподъемность)	
Кадастровый номер	Отделка: материалы и год отделки			Вентиляция (тип системы, марка, мощность)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Классификации, сертификаты			Кондиционирование (тип системы, марка, мощность)	
Назначение (по свидетельству о собственности)	Кадастровый номер			Пожарные системы (тип системы, марка)	
Обременения, сервитуты	Статус недвижимости (ОСЗ/помещение, все ли в собственности, есть ли площади в долевой собственности)			Системы безопасности и контроля доступа	
Территориальная зона ПЗЗ	Вид, номер и дата государственной регистрации права			Телеком (кол-во и название провайдеров, разведены ли сети по зданию)	
Виды разрешенного использования	Назначение (по документу по собственности)				
Есть ППТ? Какой вид разрешенного использования установлен на ЗУ?	Обременения				
Высотный регламент	Объект культурного наследия?				
Кадастровая стоимость	Да, копия охранного обязательства				
	Нет, справка КГИОП				

# СБОР ДАННЫХ



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	Какие службы в штате и сколько человек в штате	Кадастровые паспорта объектов недвижимости
Полезная (арендопригодная) площадь	ВСЕГО ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ (не включая НДС)	Технические паспорта объектов недвижимости
Заполняемость	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (не включая НДС)	Типовой договор аренды
Количество арендаторов	АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ	ФОТОГРАФИИ
Названия/бренды арендаторов	Готовый доходный объект в текущем виде	Главный фасад
Сроки договоров	Ремонт/улучшение и заполнение	Дворовой фасад
Размер арендной ставки	Реконструкция/смена назначения	Входная группа
Состав арендной ставки (что включено, что оплачивается дополнительно)	СДЕЛКА	Холл, ресепшн
Итого доход от аренды в год (не включая НДС)	Запрашиваемая цена без НДС	Главная лестница
Доход от парковки в год (не включая НДС)	НДС	Лифтовый холл
Другие доходы (компенсация КУ, реклама, размещение оборудования телеком-операторов, агентские платежи телеком-операторов, клининга, других подрядчиков, не включая НДС)	Форма сделки	Коридор
ВСЕГО ВАЛОВЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (не включая НДС)	Потенциал торга от запрашиваемой цены	Отделка помещений
Коммунальные расходы	ИМЕЮЩИЕСЯ ДОКУМЕНТЫ	Санузлы
Налог / арендная плата за землю в год	Выписка ЕГРН / Свидетельство о собственности на земельный участок	Кафе
Налог на имущество в год	Выписка ЕГРН / Свидетельство о собственности на объекты недвижимости	Парковка
Прочие расходы на содержание здания, среднегодовые за последние 3 года (расходы на персонал, обслуживание технических систем, текущий ремонт, уборку и т.п., желательно постатейно)	План земельного участка	Окружение
	Планировки ПИБ всех этажей	
	Кадастровый паспорт земельного участка	

# ПРЕЗЕНТАЦИЯ. ПРОДАЖА ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА КОРОЛЕВА 7



## МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Район: Приморский  
Адрес: Королева пр., д.7  
Метро: Пионерская 1,2 км

## УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Запрашиваемая цена: Р 567 млн.  
НДС: зависит от формы сделки  
Форма сделки: договорная

## ЗДАНИЕ

Общая площадь: 10 850 м<sup>2</sup>  
Год постройки: 2011

## ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ

Объект представляет собой встроенно-пристроенный торгово-офисный комплекс в составе многоквартирного жилого дома.

Технические характеристики объекта приведены в приложении 1. Иллюстрации и планировки объекта приведены в приложении 2.

Совокупная арендная плата составляет 6 млн. руб./мес. (включая НДС), выплачивается ежемесячно. Помимо арендной платы арендаторы оплачивают коммунальные услуги по счетчикам.

За счет сдачи в аренду вакантных помещений валовый арендный доход возможно увеличить на 12%.

Техническим обслуживанием здания занимаются сторонние компании по договору, временные затраты собственника на управление минимизированы.

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Совокупная арендная плата составляет 6 млн. руб./мес. (включая НДС), выплачивается ежемесячно. Помимо арендной платы арендаторы оплачивают коммунальные услуги по счетчикам.

За счет сдачи в аренду вакантных помещений валовый арендный доход возможно увеличить на 12%.

Техническим обслуживанием здания занимаются сторонние компании по договору, временные затраты собственника на управление минимизированы. Расходы на эксплуатацию составляют ~1,1 млн. руб./мес.

Объект генерирует чистый операционный доход в размере 58,4 млн. руб./год (потенциально может быть увеличен до 66,9 млн.), что обеспечивает текущую доходность к запрашиваемой цене на уровне ~8,5% (9,8%).

# ПРЕЗЕНТАЦИЯ. ПРОДАЖА ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА КОРОЛЕВА 7



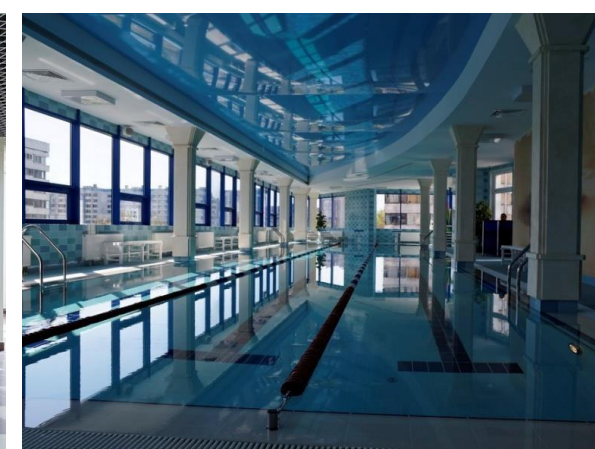
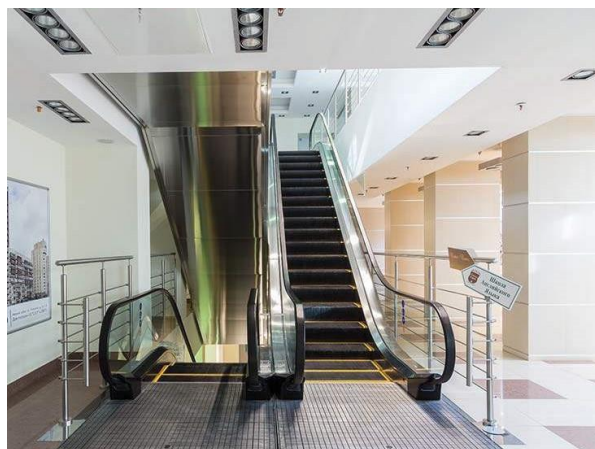
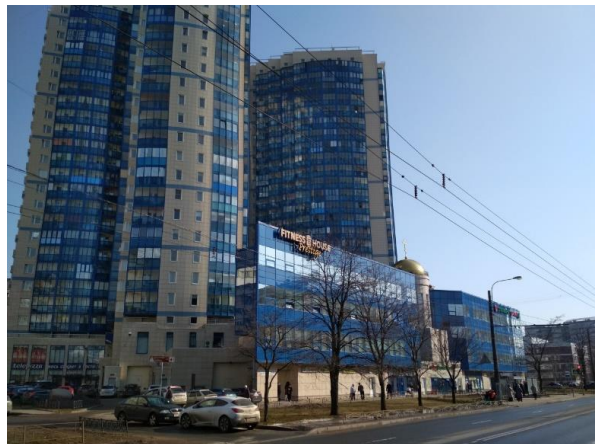
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
Полезная (арендопригодная) площадь	10 190,5 м <sup>2</sup> Из них: Торговые площади 3 126 м <sup>2</sup> Офисы 1 888 м <sup>2</sup> Фитнесс-клуб 2 114,5 м <sup>2</sup> Паркинг 3 062 м <sup>2</sup>	Коммунальные расходы	4,8 млн. руб./год (после возмещения от арендаторов) Из них: Электричество 3,1 млн. руб./год ГУП ТЭК 1,6 млн. руб./год МУП Водоканал 0,14 млн. руб./год
Заполняемость	88-98%	Прочие расходы на содержание здания	8,8 млн.руб./год Из них: ТСЖ Зенит (ЖКУ) 3 050 316 ФОТ 1 716 000 ЧОП Безопасность (охрана) 1 584 000 Стройсвязьмонтаж 960 600 ИП Арцер т/о 750 000 Лифтовой завод (т/о лифт) 419 676 Эс сервис (т/о эскалат.) 199 920 Линдстрем (чистка ковров) 60 000 Обслуживание кассового аппарата 18 000 Ростелеком 15 960
Количество арендаторов	30		
Названия/бренды арендаторов	Spar, Fitness House, Telepizza, СК С.Э.Р.	Какие службы в штате и сколько человек в штате	4 человека: управляющий, техник, 2 уборщицы
Сроки договоров	Большинство договоров на 11 месяцев Супермаркет Spar до 31.10.2022 Фитнесс-клуб Fitness House до 10.03.2021 СК С.Э.Р. готовы остаться на 3-5 лет	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	Фактический: ~58,4 млн. руб./год, включая НДС Потенциальный: ~66,9 млн. руб./год, включая НДС
Размер арендной ставки	Средняя 870 руб.	<b>АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ</b>	
Состав арендной ставки (что включено, что оплачивается дополнительно)	Включая НДС. Все арендаторы из крупных (кроме помещений 11-15 м <sup>2</sup> ) оплачивают возмещение КУ (электричество и, если есть вода в помещении, то и водопотребление и водоотведение) Эксплуатация начисляется только Олдиму (ресторан грузинской кухни)	Готовый доходный объект в текущем виде	cap rate 8,5%
Итого доход от аренды в год	Фактический 66,9 млн. руб. Потенциальный 71,9 млн. руб.	Дозаполнение	cap rate 9,8%
Доход от парковки	Фактический 5,1 млн. руб. Потенциальный 8,6 млн. руб.		
Другие доходы (реклама, размещение оборудования телеком-операторов, агентские платежи телеком-операторов, клининга, других подрядчиков)	Нет		

# ПРЕЗЕНТАЦИЯ. ПРОДАЖА ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА КОРОЛЕВА 7

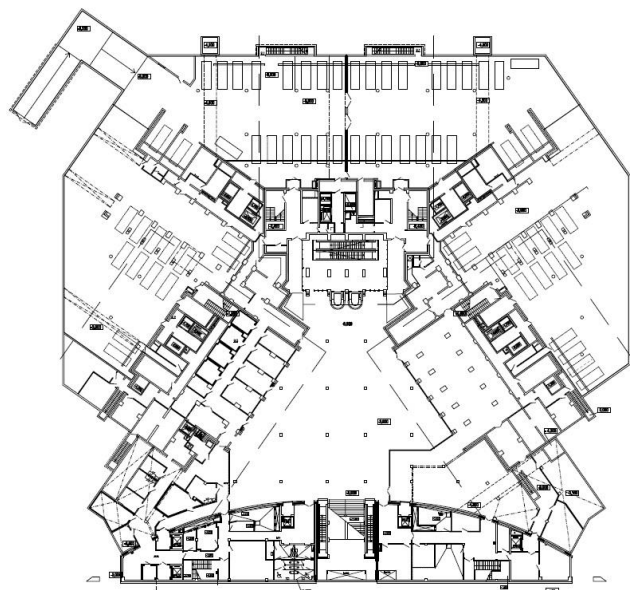


ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		ИНЖЕНЕРИЯ	
Общая площадь	9 440 м <sup>2</sup>	Электричество (тип договора, мощность)	1 062 кВт
Кадастровый номер	78:34:0410901:2	Тепло	От городских сетей
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, доля в праве 13765/94400, № 78-78-01/0899/2005-149 от 30.01.2006 года	Водоснабжение	От городских сетей
Назначение (по свидетельству о собственности)	Для размещения жилого дома (жилых домов)	Водоотведение	От городских сетей
Размер налога	Освобожден от земельного налога в связи с размещением на участке многоквартирного жилого дома	Газ	Нет
ЗДАНИЕ / ПОМЕЩЕНИЕ		Лифты (кол-во, марка, грузоподъемность)	4 лифта
Общая площадь	11 850 м <sup>2</sup>	Вентиляция (тип системы, марка, мощность)	Центральная система вентиляции
Этажность	2-4 этажа + цоколь	Кондиционирование (тип системы, марка, мощность)	Выборочно, сплит-системы
Высота		Пожарные системы (тип системы, марка)	Спринклерная система пожаротушения
Год постройки		ПАРКОВКА	
Год последней реконструкции / кап. ремонта	Построен в 2011 году	Тип	Подземный паркинг
Статус недвижимости	11 нежилых помещений, в совокупности образующих замкнутый объект	Количество машиномест	75
Объект культурного наследия?	Нет		
Входит ли в границы зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия?	Нет		

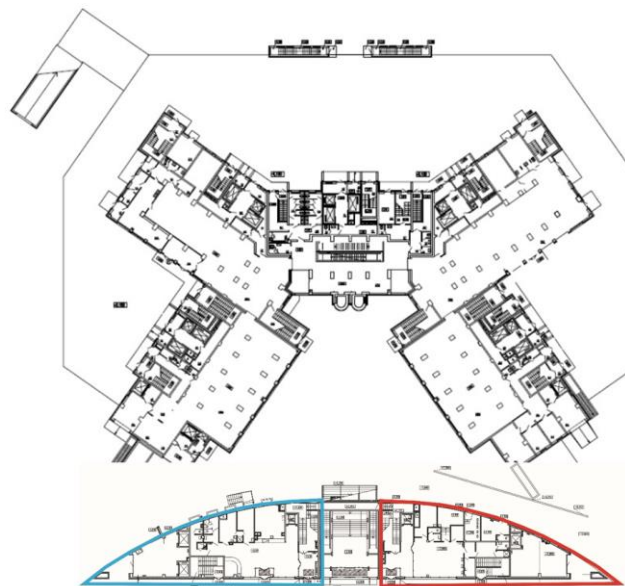
# ПРЕЗЕНТАЦИЯ. ПРОДАЖА ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА КОРОЛЕВА 7



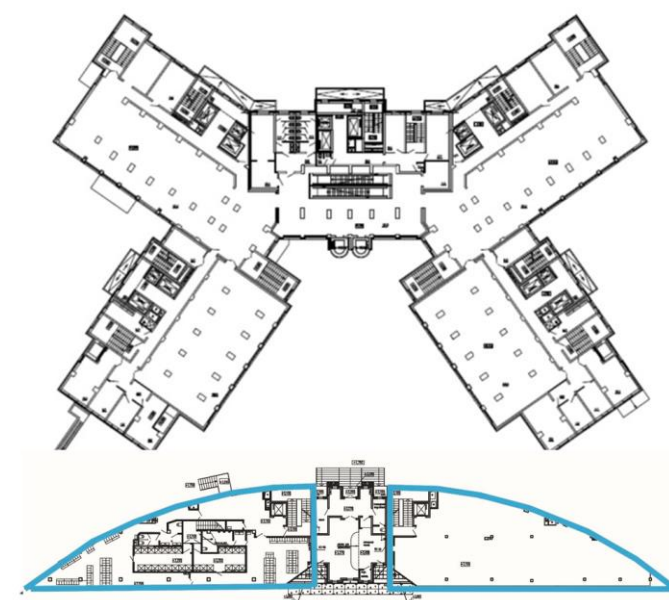
# ПРЕЗЕНТАЦИЯ. ПРОДАЖА ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА КОРОЛЕВА 7



Цокольный этаж



Первый этаж



Второй этаж



# БАЗА КЛИЕНТОВ



ДАТА АКТУАЛЬНОСТИ	REQUEST	ОСНОВНОЙ КОНТАКТ	СУТЬ ЗАПРОСА	БЮДЖЕТ
29/7/2019	н/д	н/д	Ищет гостиницу 4* на 50-100 номеров, в пределах одного перекрестка от Невского либо на набережных, "чтобы иностранцам было приятно". Также покупает маленькие торговые площади. При этом изначально звонил по бизнес-центру	
29/5/2019	н/д	н/д	Запросил инвест. предложения до 300 млн. руб., центр (плюс ПС и Московский), cap rate 11-12%, выслал варианты	300 000 000
24/4/2019	н/д	н/д	Интересуют объекты для инвестиций в Питере: офисные, 2-15 тыс. м <sup>2</sup> , инвест. качества, cap rate 10-11% (стратегия core/core+)	2 000 000 000
24/6/2019	н/д	н/д	Интересуют недооцененные здания с потоком, дешевый хлам под реконструкцию, спекулятивные вложения	
29/4/2019	н/д	н/д	Ищут в покупку 5 500-13 000 м <sup>2</sup> , готовый доходный БЦ, с прицелом также на заселение туда части своих сотрудников (не сразу). Готовы посмотреть объекты под редевелопмент	1 000 000 000
9/8/2019	н/д	н/д	Хороший готовый БЦ (только на свои средства, нужен денежный поток, поэтому кредит не хочет). Теперь также готовы вписываться в реконструкцию или даже новое строительство. ГОТОВ ПЛАТИТЬ КОМИССИЮ ЗА ПОКУПКУ!	1 500 000 000
18/6/2019	н/д	н/д	Частный инвестор, покупает помещения и здания, требование по доходности - цена = 120, максимум 130 месяцев аренды. Готов рассматривать предложения в бюджете до 200 мр, готов к любой форме сделки и расчетов	200 000 000
6/8/2019	н/д	н/д	Доходный объект (БЦ и ТЦ) с очень хорошей окупаемостью (чтобы хватило обслуживать кредит и еще оставалось). Своих средств до 200 мр, с заемными готов смотреть до 1,5 млрд. Либо отличный пустой под быстрый ремонт по цене до 50 тр/м <sup>2</sup> с НДС	1 500 000 000
18/6/2019	н/д	н/д	Готовы покупать объекты с арендаторами ("готовый бизнес") до 100 ("максимум 200") млн. руб. с окупаемостью 8 ("максимум 10") лет	
22/7/2019	н/д	н/д	Ищет здание под офис (частично под собственные нужды, частично готовы сдавать в аренду), "Готовый бизнес не нужен, лучше пустое и под ремонт". Локация: центральный район, включая Петроградку, Васьюку не сильно хотят, площадь: ~500 м, цена максимум 100 тыс. руб./м <sup>2</sup> . готовы приобретать здание в плохом состоянии и реконструировать его, рассматривают любую форму сделки	300 000 000



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

АЛЕКСЕЙ ФЁДОРОВ

Руководитель отдела рынков капитала  
и инвестиций в недвижимость

+7 921 958 15 77 [fedorov.a@maris-spb.ru](mailto:fedorov.a@maris-spb.ru)