

100%  
ООО «СИТИГРАД»,  
которому  
принадлежит пул  
недвижимости  
в Москве

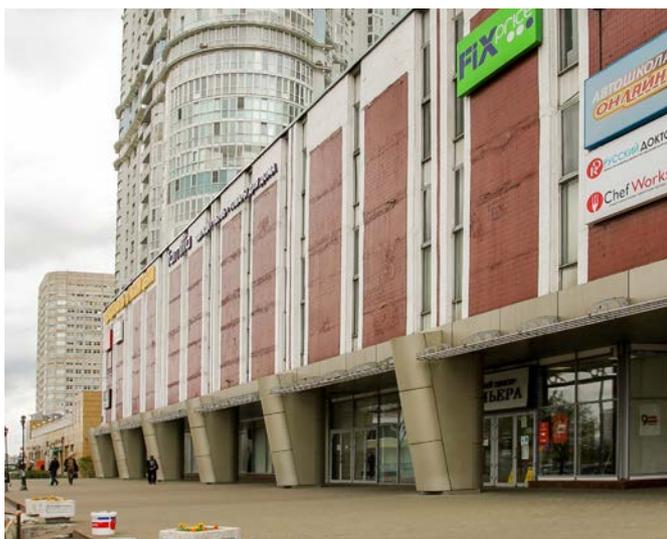
3-этажное здание  
ТЦ «Премьера»  
и объект незавершённого  
строительства –  
пешеходно-торговый мост

Москва, пр. Вернадского, д. 105

# Общая характеристика

**К продаже единым лотом в форме продажи 100% долей предлагаются следующие активы действующего предприятия ООО «СИТИГРАД» (ИНН 7743659519), основной вид деятельности которого – покупка и продажа собственного недвижимого имущества:**

- 1) ООО «СИТИГРАД»: 100% долей в уставном капитале Общества находятся в собственности ПАО Банк «ТРАСТ» под управлением ООО «ТРАСТ НЕДВИЖИМОСТЬ».
- 2) Находящиеся на балансе Общества три земельных участка совокупной площадью 1 075 кв. м, расположенных по адресу: Москва, ул. 26 Бакинских Комиссаров, д. 26, а также два земельных участка совокупной площадью 9 777 кв. м и расположенные на них 2 нежилых отдельно стоящих здания общей площадью 13 818 кв. м по адресу: Москва, пр. Вернадского, 105.
- 3) Объект незавершённого строительства – пешеходно-торговый мост.



## ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЩЕСТВА

**Стоимость чистых активов** на 31.12.2021 составляет 1 765 453 руб.

**Выручка от продажи:** 88 365 000 руб.

**Чистая прибыль:** -12 351 000 руб.

**Денежный поток:** -2 451 000 руб.

**Ликвидность баланса и платёжеспособность** Общества оценивается как **удовлетворительная**.

**Уставный капитал** ООО «СИТИГРАД» составляет 1 527 000 000 руб.

**Размер доли ПАО Банк «ТРАСТ»** в уставном капитале Общества – 100%.



Основной актив компании: ТЦ «Премьера» площадью 13 тыс. кв. м на пр. Вернадского, д. 105. Объект более чем на 70% сдан в аренду. Среди арендаторов: сеть магазинов низких цен Fix Price, сеть off-price магазинов Familia, «Домино'с Пицца» и др.

Также в собственности Общества:

- › нежилое здание 735 кв. м с участком 1,2 тыс. кв. м на пр. Вернадского, д. 105, корп. 1;
- › недостроенный торгово-пешеходный мост через улицу 26 Бакинских Комиссаров.

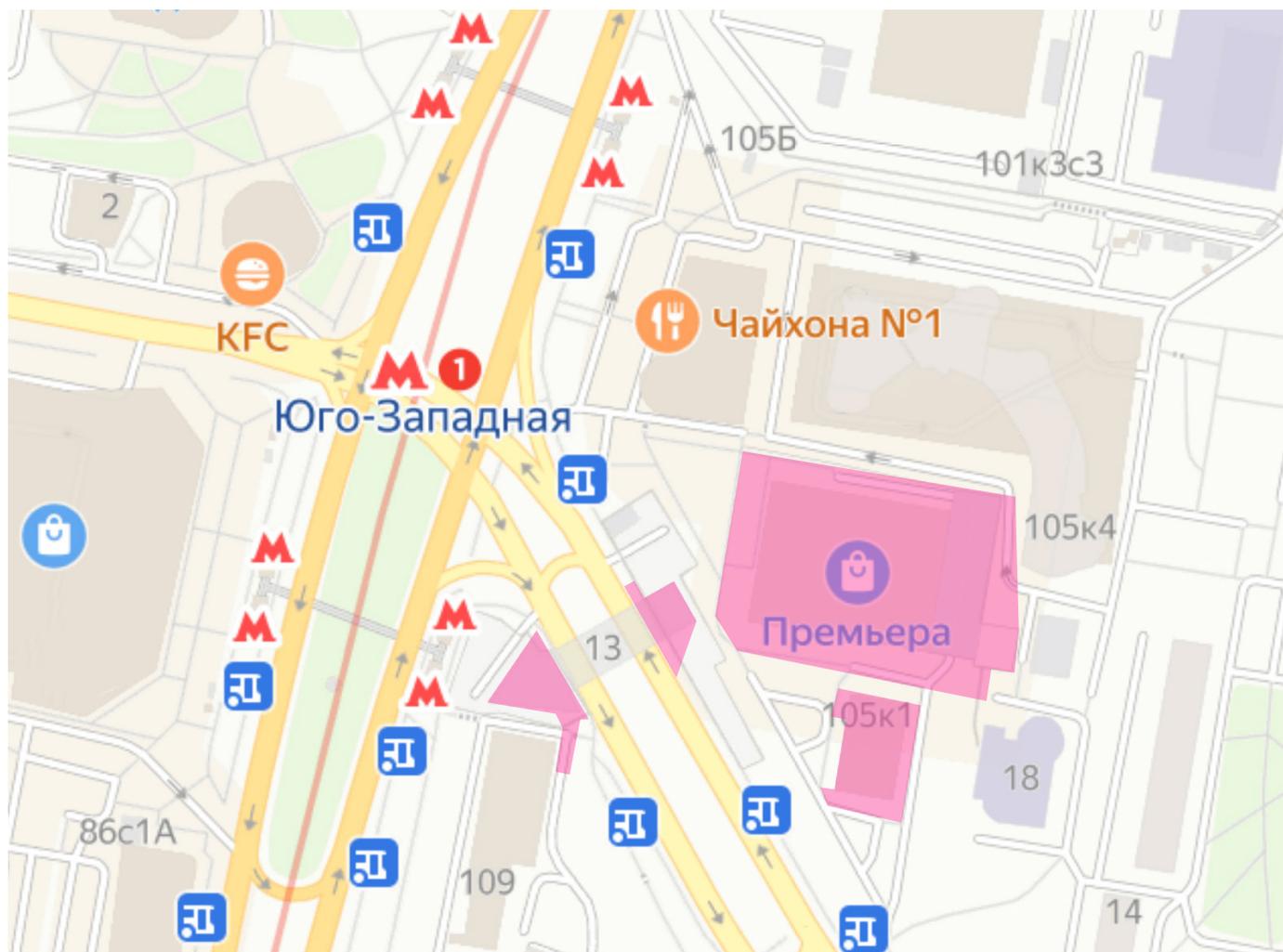


## Состав объектов недвижимости (детализация)

№	Адрес объекта	Кадастровый номер	Тип	Вид права	Общая площадь, кв. м
1	пр. Вернадского, д. 105, ТЦ «Премьера»	77:07:0014008:1086	Здание	Собственность	13 083,9
2	пр. Вернадского, д. 105, корп. 1	77:07:0014008:1077	Здание	Собственность	735,6
3	Пешеходно-торговый мост через улицу 26 Бакинских Комиссаров		Объект незавершённого строительства	Право собственности не оформлено	-
<b>Итого</b>					<b>13 819,5</b>
4	пр. Вернадского, д. 105, корп. 1	77:07:0014008:1002	З/У	Аренда (срок истёк)	1 236
5	пр. Вернадского, д. 105	77:07:0014008:15	З/У	Аренда до 23.08.2059	8 541
6	ул. 26 Бакинских Комиссаров, вл. 13	77:07:0014008:89	З/У	Аренда до 30.10.2050	285
7	ул. 26 Бакинских Комиссаров, вл. 13	77:07:0014009:81	З/У	Аренда до 30.10.2050	330
8	ул. 26 Бакинских Комиссаров, вл. 13	77:07:0014009:83	З/У	Аренда до 27.01.2051	460
<b>Итого</b>					<b>10 852</b>



## Состав объектов недвижимости (детализация)



# Краткая характеристика здания ТЦ «Премьера»



Торгово-деловой центр «Премьера» – нежилое отдельно стоящее 3-этажное здание (+ подземный этаж) класса «В».

**Год постройки:** 1980.

**Адрес:** Москва, пр. Вернадского, д. 105.

**Кадастровый номер:** 77:07:0014008:1086.

**Вид права:** собственность.

**Общая площадь:** 13 083,9 кв. м.

**Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:** аренда (в т. ч. субаренда) на 10 лет (по 08.10.2029).



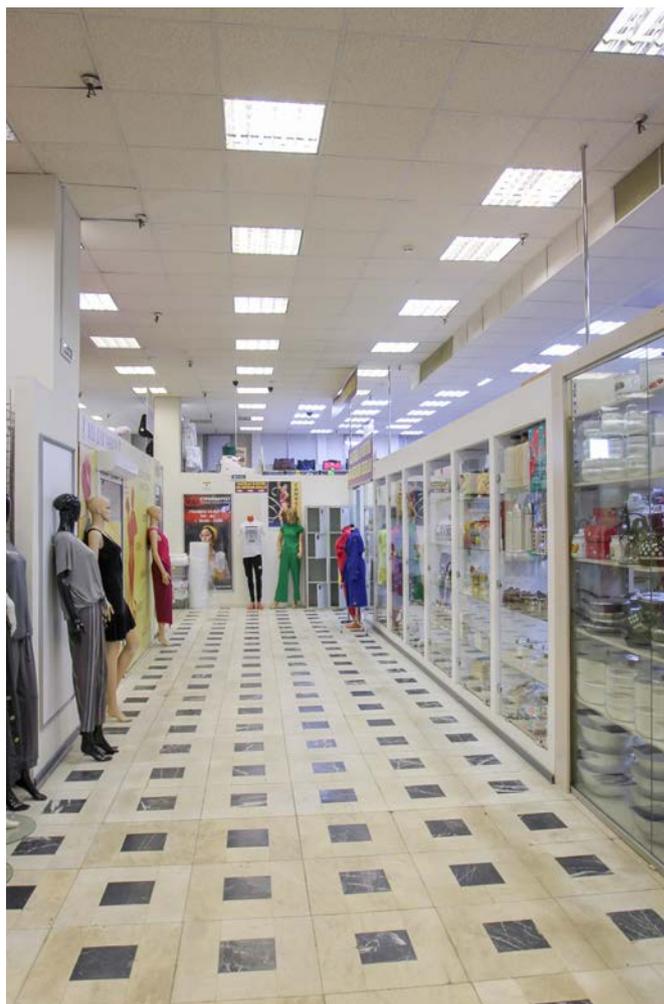
## Краткая характеристика здания ТЦ «Премьера»



Этаж	Общая площадь, кв. м	Сдаваемая в аренду площадь этажа, кв. м
Подвал	2 898	1 146,5
1-й	3 286,9	1 618,4
2-й	3 512	2 816
3-й	3 289,2	2 075,9

**Сдаваемая площадь составляет почти 70% от общей площади здания.**

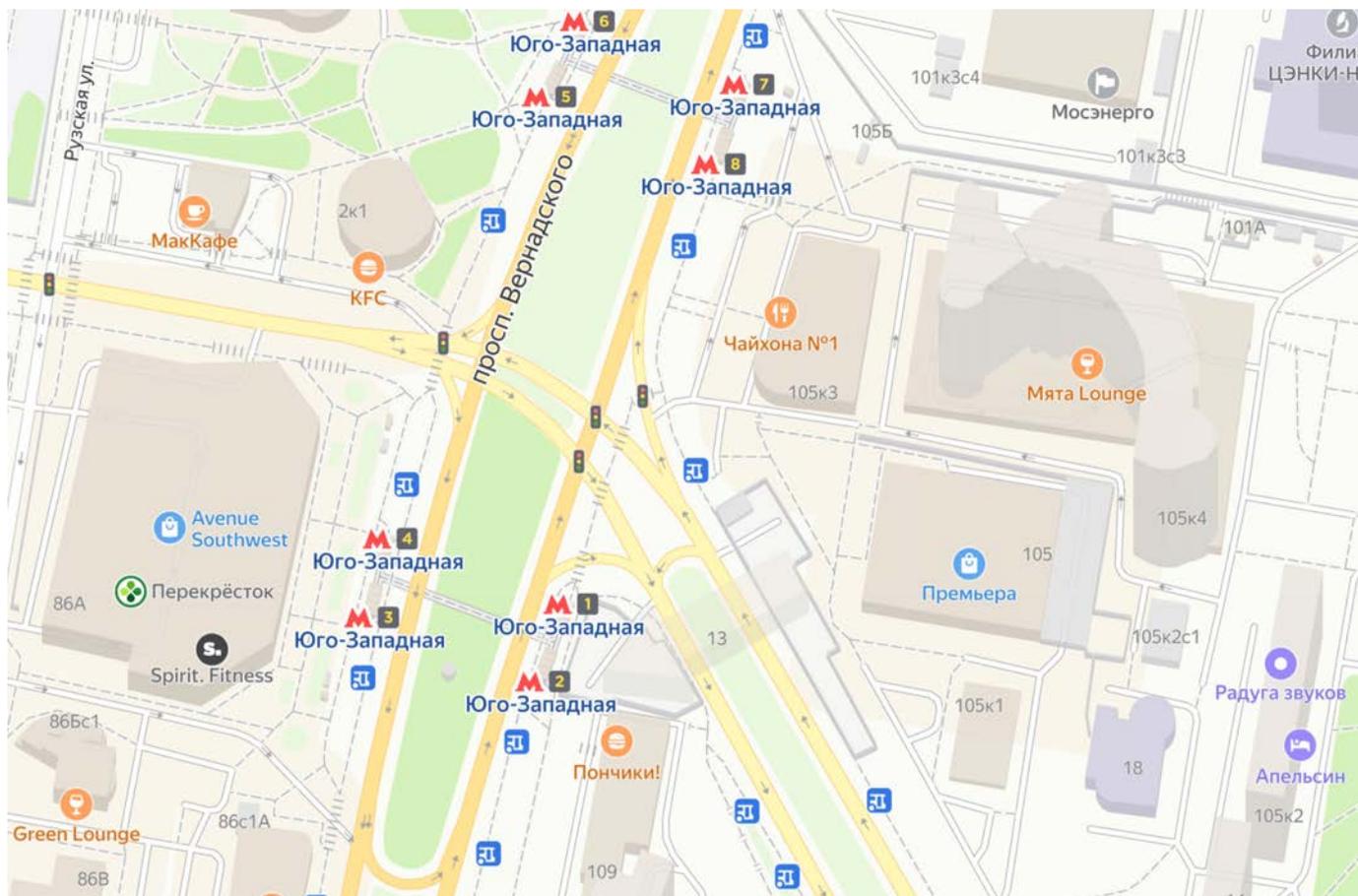
# Краткая характеристика здания ТЦ «Премьера»



# Краткая характеристика здания ТЦ «Премьера»



# Местоположение и транспортная доступность



Оба здания находятся в Западном административном округе Москвы, в Тропарёво-Никулино, и имеют хорошее расположение на пересечении пешеходных и транспортных потоков с возможностью парковки и прямыми выездами как на улицу 26 Бакинских Комиссаров, так и на проспект Вернадского. Ближайший выход из станции метро «Юго-Западная» – в 200 метрах от ТЦ «Премьера». Остановка наземного городского транспорта – в 50 метрах.

Ближайшее окружение представлено жилой застройкой бизнес-класса, коммерческой застройкой, учебными заведениями, офисами и объектами торговли.

# Факторы инвестиционной привлекательности

Фактически инвестор приобретает юрлицо, которому принадлежит пул недвижимости в привлекательной локации. Самый интересный актив – готовый арендный бизнес ТЦ «Премьера». Для повышения доходности объекта целесообразно провести реконцепцию ТЦ с учётом новых тенденций и стремительно меняющихся привычек потребителей. Также высокий потенциал доходности есть у проекта торгово-пешеходного моста. Наземный переход, обладающий торговой функцией, в столь оживлённом месте определённо может стать востребованным среди арендаторов.

## Best Use

Учитывая расположение, транспортную доступность и район, данные объекты подходят под торговую (в том числе общественное питание) функцию. Данный актив можно рассматривать как готовый арендный бизнес.





#### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

АО «Российский аукционный дом»  
Москва, Бобров пер., д. 4, стр. 4

Орлов Артур  
+7 (495) 234-04-00  
+7 (812) 777-57-57, доб. 351  
+7 (985) 171-90-57  
[orlov@auction-house.ru](mailto:orlov@auction-house.ru)

Call-центр:  
8-800-777-57-57 (звонок по России бесплатный)

[AUCTION-HOUSE.RU](http://AUCTION-HOUSE.RU)