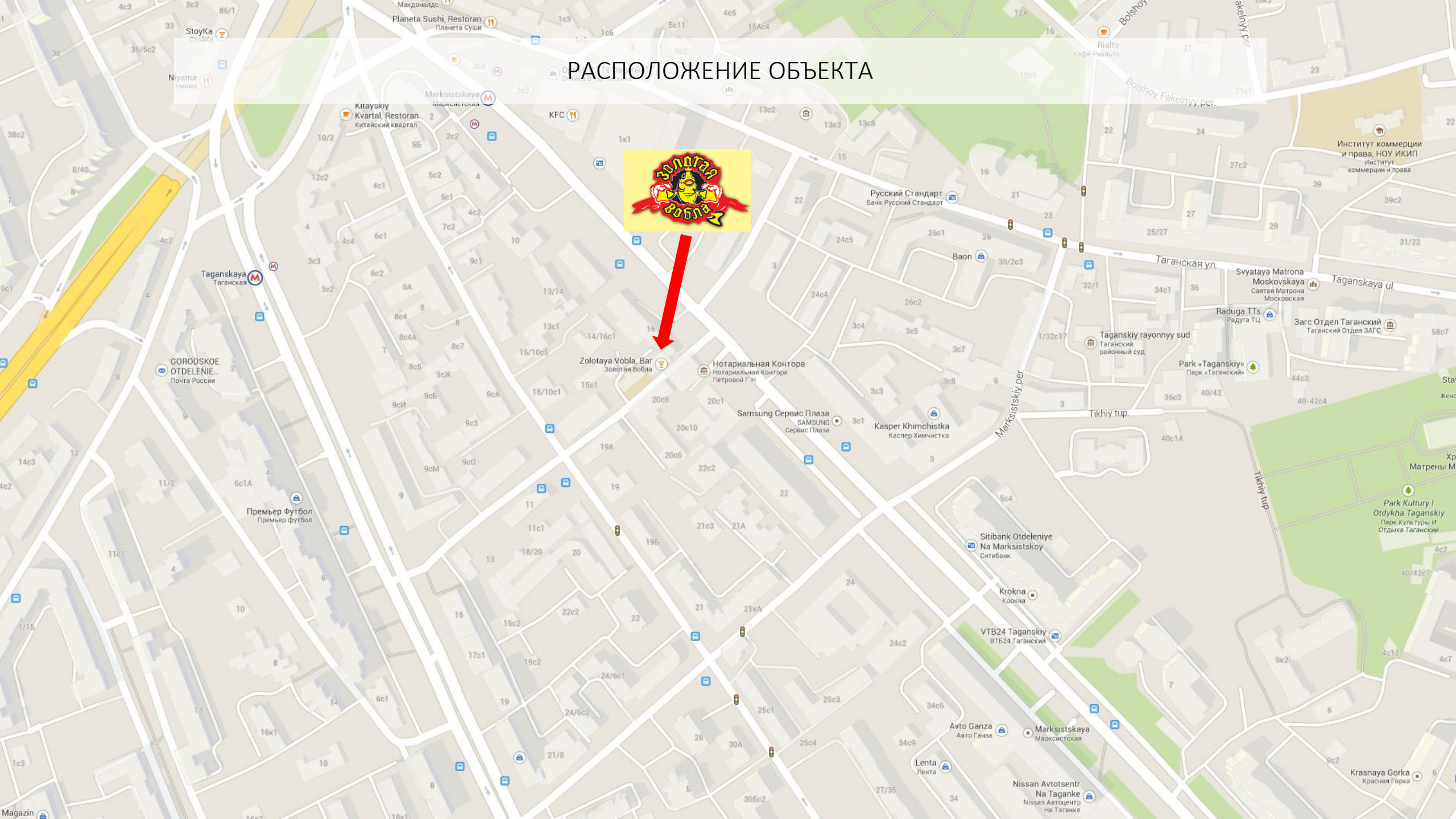


ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС



Москва, ЦАО, ул. Марксистская, д. 18/8 строение 1

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА



О ПРЕДЛОЖЕНИИ

Предлагается 3-х этажный особняк с подвалом и чердаком, расположенный на оживленной улице Марксистская в 5-ти минутах от станции метро Таганская.

Все здание занимает действующий бар популярной сети «Золотая Вобла» с договором аренды до 2017 года (с пролонгацией).

Договор аренды Земельного участка 242 кв.м до 2056г.

Заключены договоры коммуникационного снабжения от городских ресурсно-снабжающих организаций:

- теплоснабжение
- водоснабжение и канализация
- телекоммуникации
- выделенная электрическая мощность 205 кВт

Общая площадь: 820,3 кв.м



ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Исходные данные	
Площадь, кв. м	820,3
Стоимость, руб	200 153 200
Цена руб/кв. м	244 000

Результаты расчета	
Дата продажи	2024
IRR	17,10%
NPV	44 060 418
Период окупаемости от сдачи в аренду	9,0
Цена продажи через 9 лет, руб	295 717 435

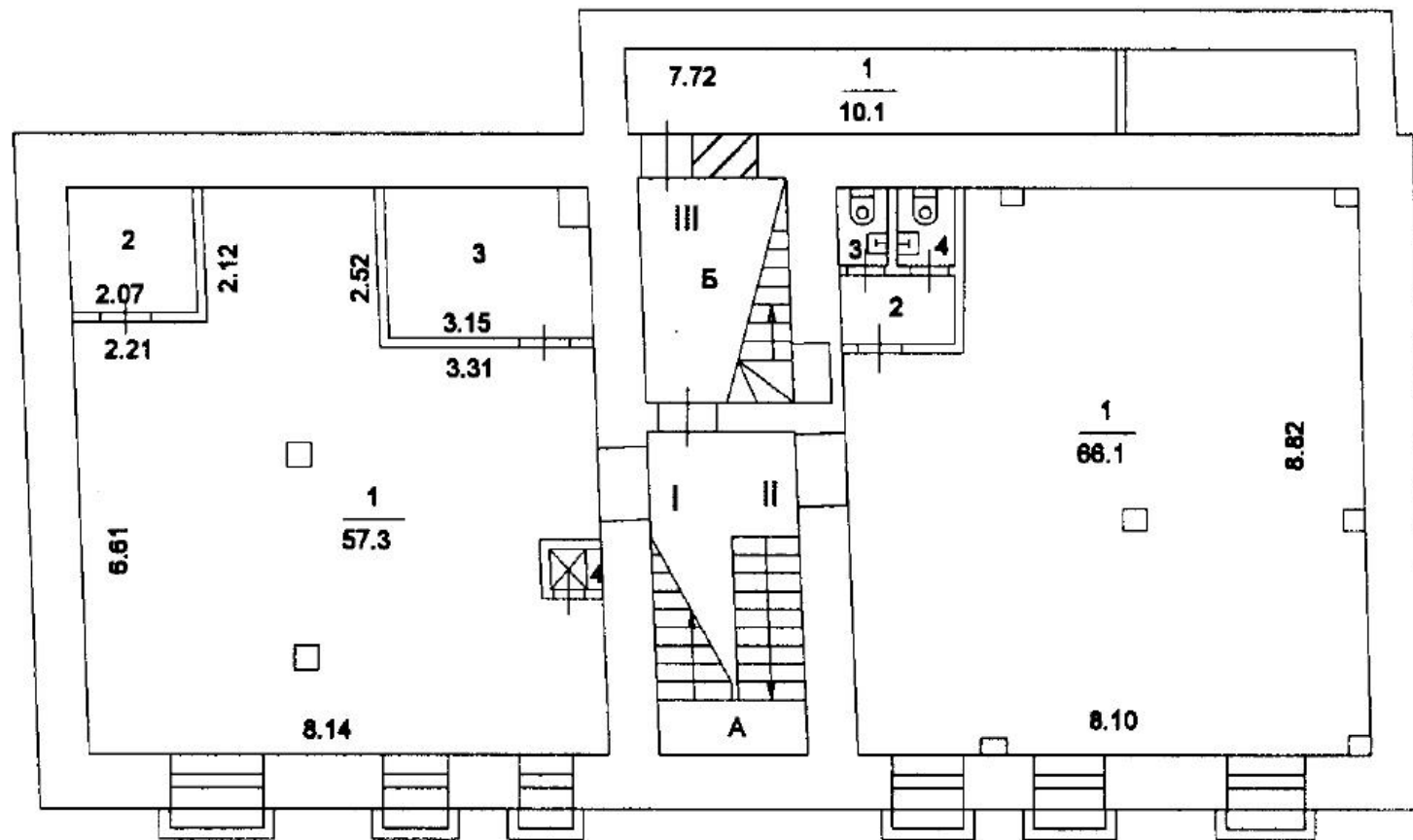
	январь								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Рост ставки аренды, %/год	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Темп роста недвижимости, %/год	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Ставка аренды в год, руб/кв. м	21 944	24 138	26 552	29 207	32 128	35 341	38 875	42 763	47 039
Выручка от аренды, руб/год	18 000 663	19 800 730	21 780 802	23 958 883	26 354 771	28 990 248	31 889 273	35 078 200	38 586 020
Страхование + аренда земли, руб/год	662 800	676 056	689 577	703 369	717 436	731 785	746 420	761 349	776 576
Налог с оборота (6%), руб/год	1 080 040	1 188 044	1 306 848	1 437 533	1 581 286	1 739 415	1 913 356	2 104 692	2 315 161
Рост стоимости недвижимости	1	1,05	1,10	1,16	1,22	1,28	1,34	1,41	1,48
Чистая прибыль от аренды, руб/месяц	1 354 819	1 494 719	1 648 698	1 818 165	2 004 671	2 209 921	2 435 791	2 684 347	2 957 857
Прирост стоимости недвижимости, руб/год	0	10 007 660	20 515 703	31 549 148	43 134 266	55 298 639	68 071 231	81 482 452	95 564 235
Чистая прибыль от аренды, руб/год	16 257 823	17 936 630	19 784 377	21 817 981	24 056 049	26 519 048	29 229 496	32 212 159	35 494 283
Цена продажи, руб	0	0	0	0	0	0	0	0	295 717 435
CF	-183 895 377	17 936 630	19 784 377	21 817 981	24 056 049	26 519 048	29 229 496	32 212 159	331 211 718
CF без продажи накопительным итогом	-183 895 377	-165 958 747	-146 174 370	-124 356 389	-100 300 340	-73 781 291	-44 551 795	-12 339 636	23 154 647

Желаемая ставка доходности	13%
Ставка доходности от инвестирования	22%

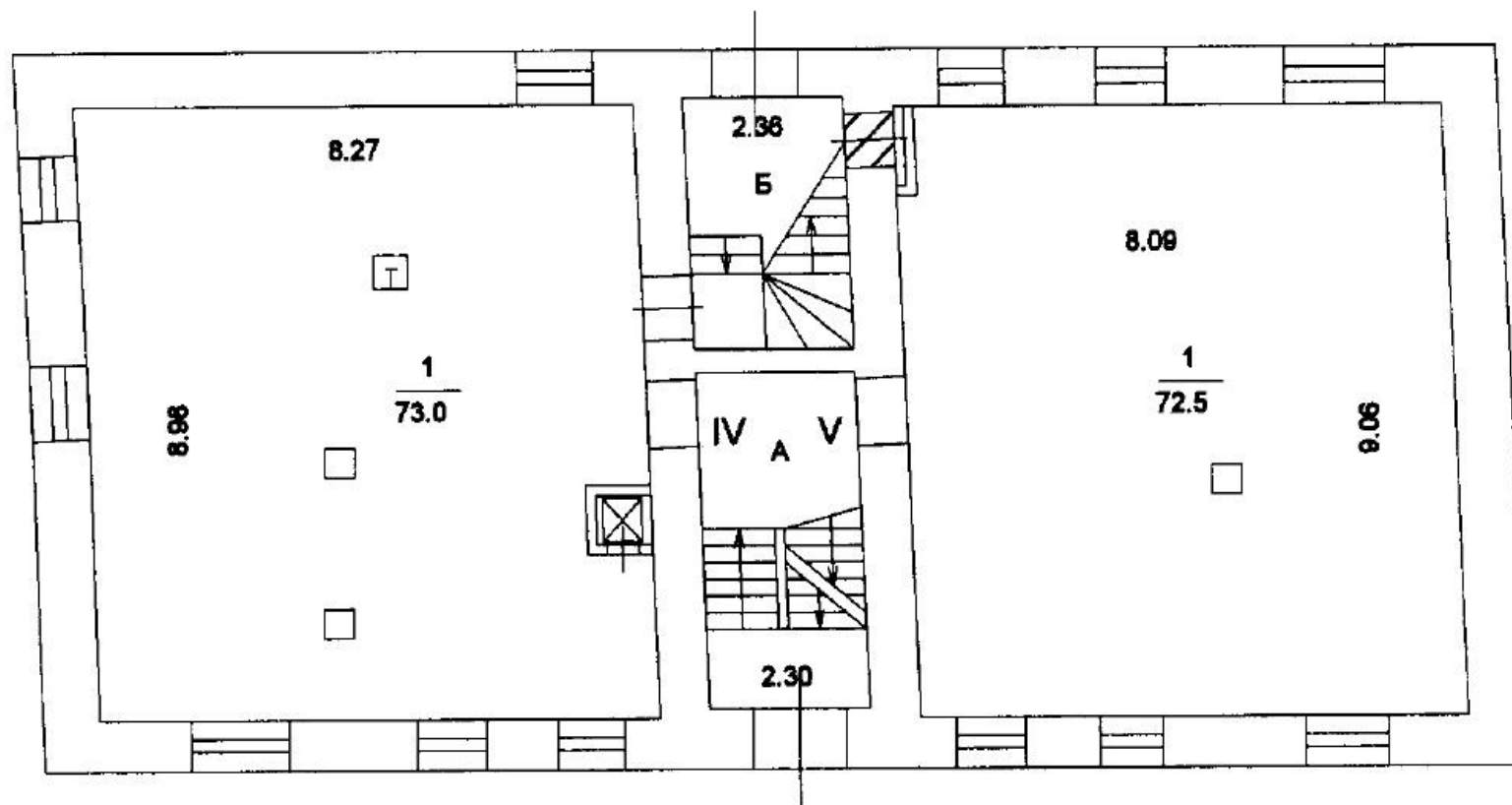
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

-1 этаж
148,7 кв.м



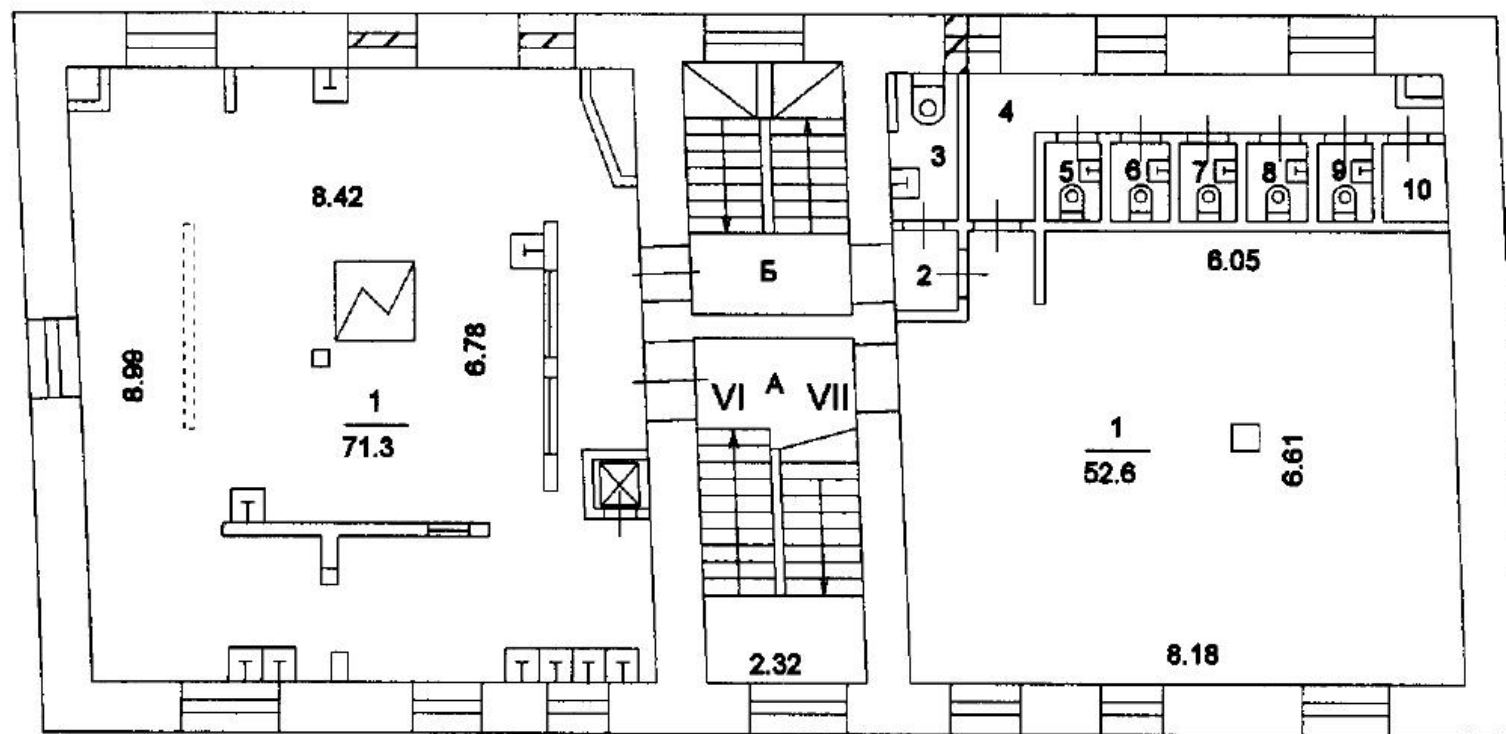
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

1 этаж
145,5 кв.м



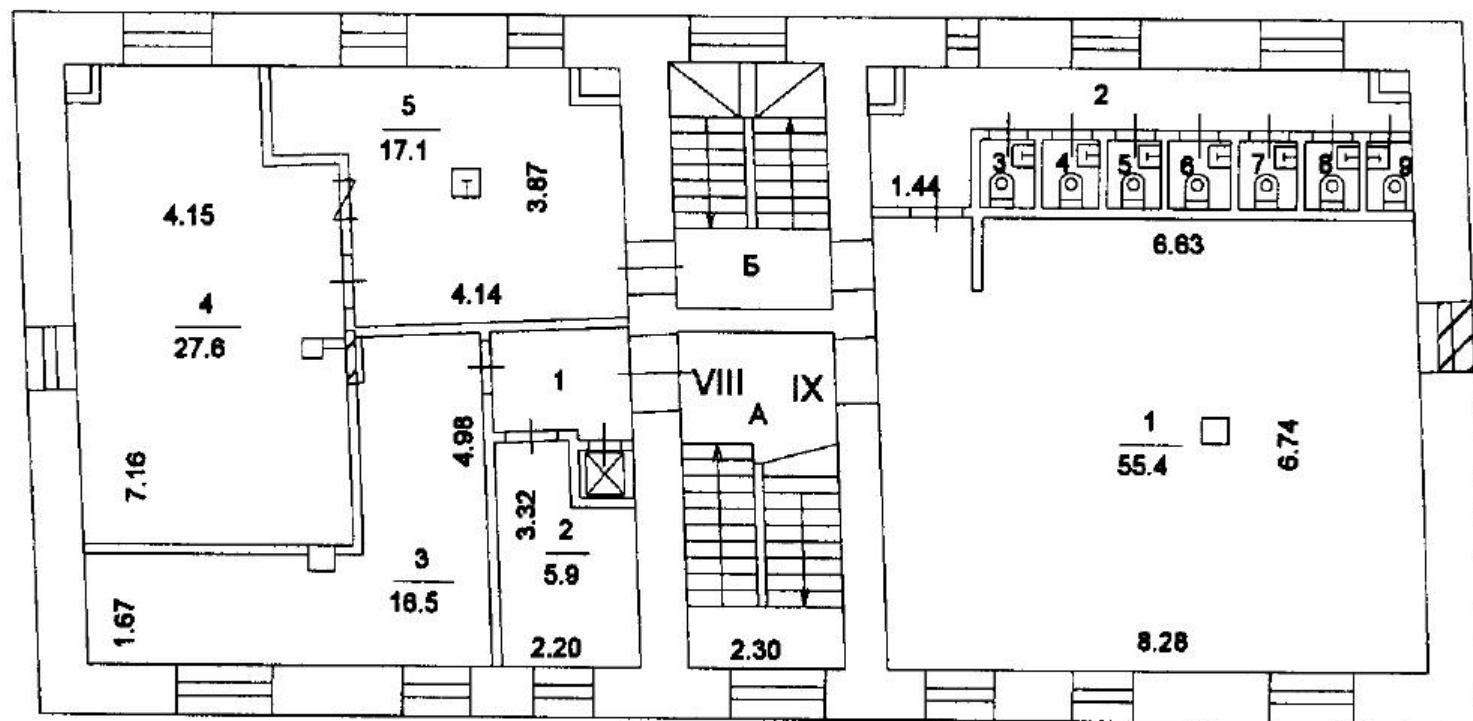
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

2 этаж
139,6 кв.м



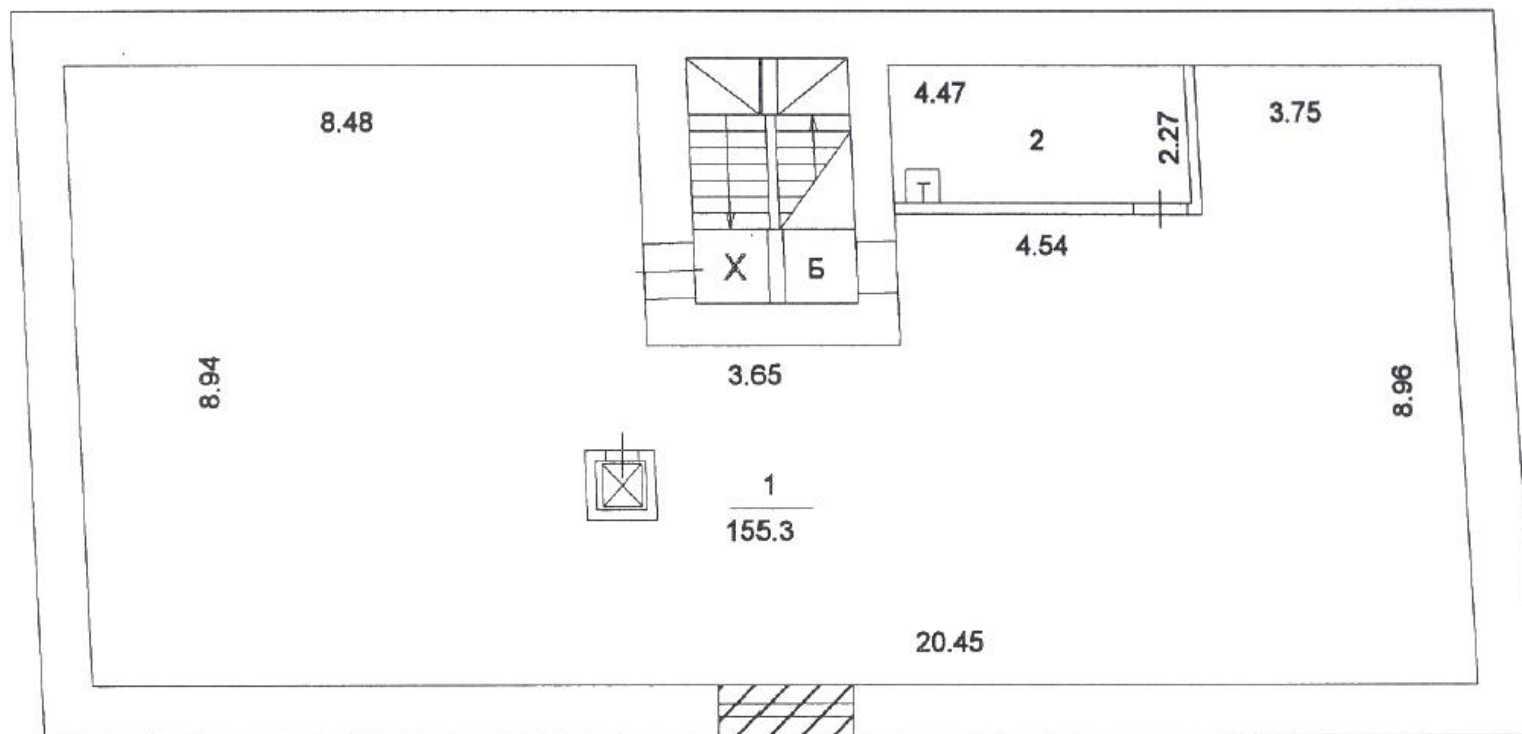
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

3 этаж
140,0 кв.м



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

чердак
165,4 кв.м



Подробная информация и условия продажи по телефону:

+7 (495) 721 - 8000

www.aeondevelopment.ru