

🕒 Создано: 14.01.2026 в 20:14

Обновлено: 19.01.2026 в 15:13

Агент

79850107929

Московская область, Королев,

Силикатная улица, 64Е

65 000 000 ₽

Московская область, Королев, Силикатная улица, 64Е

Улица

[улица Силикатная](#)



Шоссе

[Ярославское](#)

ОСЗ - Отдельно стоящее здание

Общая площадь

1160 м²

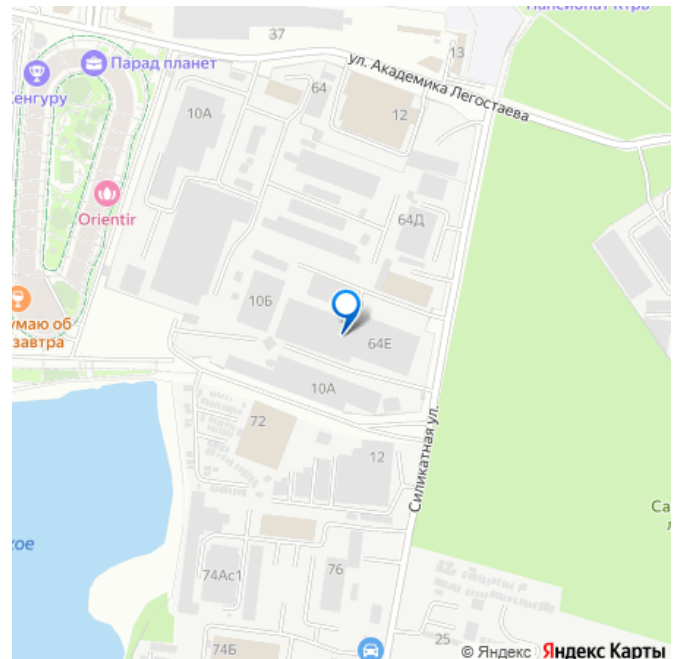
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Коммерческое предложение: Продажа
арендного бизнеса на базе
административного здания в г. Королёв
Инвестиционный тезис. Объектом является
трехэтажное административное здание,
сдающееся в аренду под офисы и сервисные
боксы. Актив обеспечивает немедленный
денежный поток с прозрачным планом
увеличения годового дохода на 188% за счет
оптимизации арендной политики и
консолидации площадей. Расчетный срок
окупаемости инвестиций составляет от 3,8 до

10,8 лет в зависимости от скорости реализации мероприятий.

1. Характеристики актива
Объект: Трехэтажное административное здание. Местоположение: Город Королёв, Московская область.
Структура площадей: Блок боксов (первый этаж): зона автосервиса (действующая аренда) и смежное помещение (освобождается). Административная часть (2-3 этажи): 11 изолированных офисных помещений. Техническое оснащение: Централизованные инженерные сети (отопление, водоснабжение, канализация). Электропитание 90 кВт. Санузел на каждом этаже. Эксплуатация: Операционные расходы на коммунальные ресурсы несут арендаторы.

2. Финансовые показатели и расчет окупаемости

2.1. Текущие доходы. Объект генерирует стабильный ежемесячный арендный доход в размере 500 000 рублей. *

Аренда части боксов действующим автосервисом: 260 000 руб./мес. * Аренда трех офисных помещений: 150 000 руб./мес.

2.2. План увеличения доходности. Реализация последовательных мероприятий позволяет выйти на ежемесячный доход в ~1 440 000 рублей.

1. Консолидация боксов: перевод всего блока в аренду действующему автосервису с увеличением платежа до 450 000 руб./мес.

2. Введение рыночных ставок для трех арендуемых офисов.

3. Сдача восьми свободных офисных помещений по среднерыночной стоимости.

2.3. Срок окупаемости инвестиций. *

Минимальный срок: ~3,8 года при достижении целевого дохода в 1 440 000 руб./мес. *

Максимальный срок: ~10,8 года при сохранении текущего уровня доходности в 500 000 руб./мес. *

Реализация плана оптимизации является управляемым процессом и напрямую влияет на конечную окупаемость.

3. Сравнительное

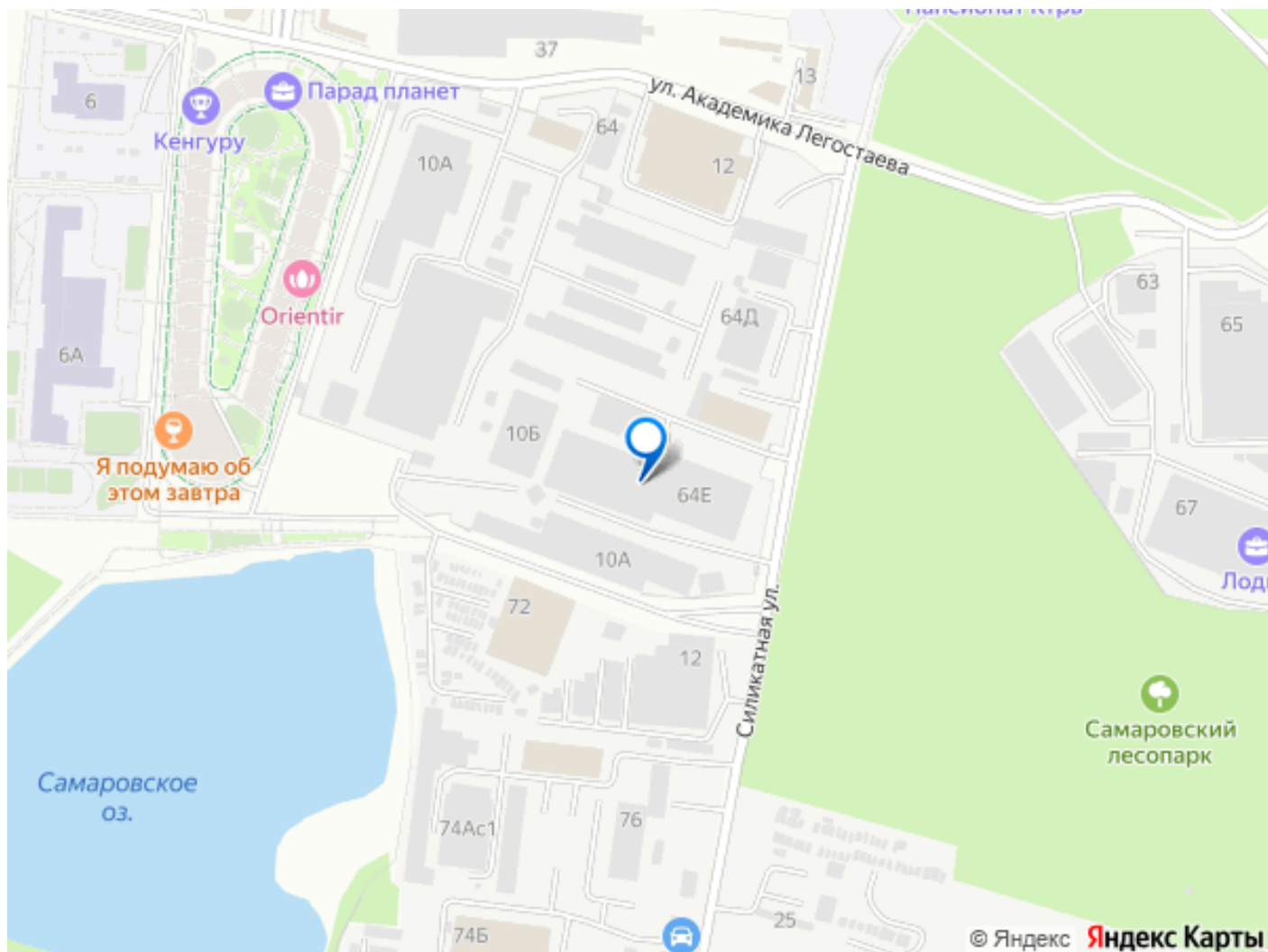
инвестиционное преимущество В сравнении с альтернативным вложением аналогичного капитала в жилую недвижимость для сдачи в аренду, данный актив демонстрирует принципиально иной потенциал. Текущая доходность объекта (9,2% годовых) почти вдвое превышает среднюю по рынку аренды квартир. После оптимизации потенциал доходности достигает 26,6% годовых, что создает пятикратный разрыв в эффективности. Инвестиция характеризуется долгосрочными договоренностями с юридическими лицами и управляемым процессом роста стоимости актива. 4.

Инвестиционное предложение Цена продажи: 65 000 000 (шестьдесят пять миллионов) рублей. Потенциал роста чистой годовой доходности: с 9,2% до 26,6%.

Сущность актива: Покупка готового арендного бизнеса с активом в форме недвижимости, гарантированным cash-flow и подтвержденным спросом со стороны ключевого арендатора на расширение площадей.







Move.ru - вся недвижимость России