

Создано: 14.01.2026 в 20:14

Обновлено: 19.01.2026 в 15:13

<https://move.ru/objects/9288023470>

Агент

79850107929

**Московская область, Королев,
Силикатная улица, 64Е**

65 000 000 ₽

Московская область, Королев, Силикатная улица, 64Е

Улица

[улица Силикатная](#)



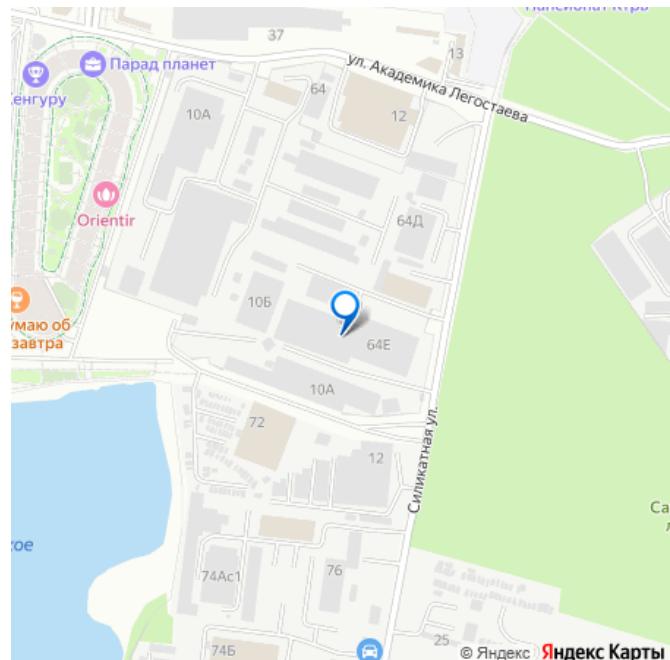
Шоссе

[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

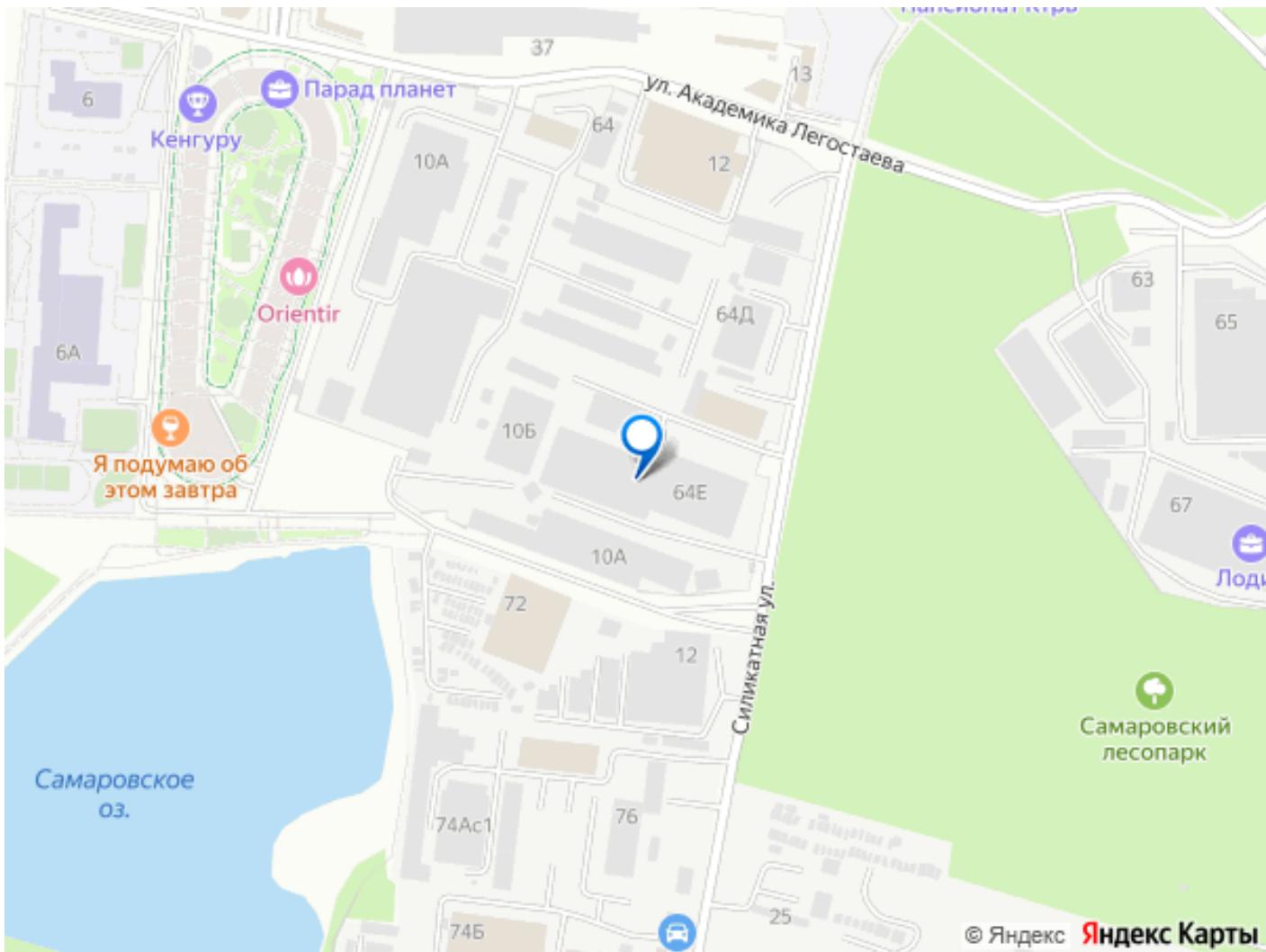
инвестиционное преимущество в сравнении с альтернативным вложением аналогичного капитала в жилую недвижимость для сдачи в аренду, данный актив демонстрирует принципиально иной потенциал. Текущая доходность объекта (9,2% годовых) почти вдвое превышает среднюю по рынку аренды квартир. После оптимизации 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.







© Яндекс Яндекс Карты

Move.ru - вся недвижимость России