



Блок цехов г. Люберцы, Московская область

## Оглавление

<b>Раздел 1</b>	Описание объекта
<b>Раздел 2</b>	Финансовые показатели объекта
<b>Раздел 3</b>	Маркетинг и ценообразование

**Раздел 1**

**Описание объекта**

## Раздел 1. Описание объекта.



### Расположение

- Объект располагается в г. Люберцы, Люберецкого района Московской области, 1-й Панковский проезд, дом 1, литер Б;Б1;Б2;Б3
- Транспортная доступность:
  - расстояние до ж/д станции Панки – 430 м.;
  - расстояние до Новорязанского шоссе –3,5 км.;
  - расстояние до МКАД – 7,5 км.;
- Участок граничит:
  - с запада – с частной территорией;
  - с юга – с 1-м Панковским проездом;
  - с востока и севера – с ул. Электрификации;

### Общая площадь

- Площадь объекта составляет 6942,70кв.м.

### Тип объекта

- Здание нежилого назначения (блок цехов), состоящее из 4-х строений, расположено на земельном участке общей площадью 10 140 м2

### Назначение

- Литер Б – производство (общая площадь 2 853,8м2)
- Литер Б1 – производство (общая площадь 2 127,9 м2)
- Литер Б2 – офисы(общая площадь 1 042,6 м2)
- Литер Б3 – офисы/производство (общая площадь 420м2)

### Территория

- Земельный участок, общей площадью 10 140 м2;
- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: для производственных целей

### Правообладатель

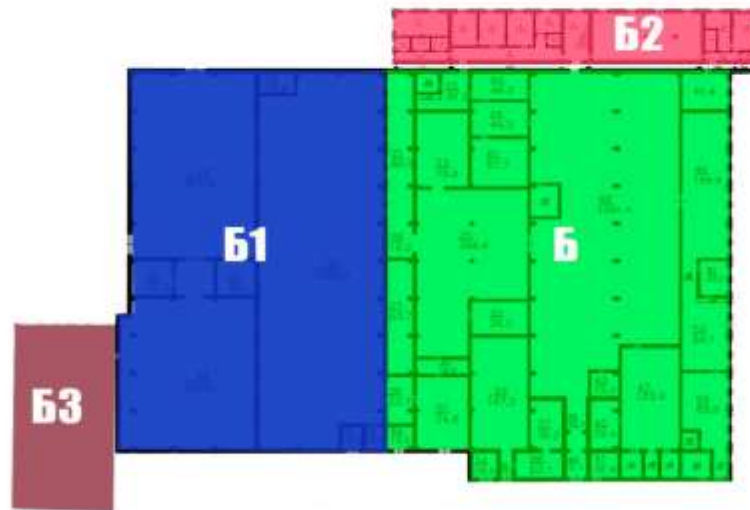
- ООО «Инвест Финанс»

### Обременения и риски

- Объект продается без обременений

### Управление

- Управление осуществляет профессиональная Управляющая компания



- Литер Б, 1 этаж, год постройки - 1952,назначение - склад/производство, состоит из трех помещений общей площадью 2 853,8м<sup>2</sup>
- Литер Б1, 1 этаж, год постройки - 1980,назначение - склад/производство, состоит из двух помещений общей площадью 2 127,9м<sup>2</sup>
- Литер Б2, 3 этажа, год постройки - 1952,назначение - офисное здание, общая площадь этажей 1 042,6 м<sup>2</sup>
- Литер Б3, 2 этажа, год постройки - 1952,назначение - офисное/производственное здание, общая площадь этажей 487,6 м<sup>2</sup>

## Раздел 1. Литер Б.

### Описание помещения №1

- **Общая площадь:** 1 120,3 кв.м;
- **Высота потолка:** 4,5 м;
- **Нагрузка на пол:** не ограничена



Помещения оснащены системой центрального теплоснабжения, электроэнергией, водоснабжением и водоотведением.. Электрическая мощность 150 кВт(с возможностью увеличения), напряжение 380V. Многофункциональный цех под производство/склад. Так же в помещениях оборудованы офисы и места отдыха и приема пищи для сотрудников. Помещения в рабочем состоянии и не требуют ремонта.



## Раздел 1. Литер Б.



## Описание помещения №2

- **Общая площадь:** 1 355,8 кв.м;
- **Высота потолка:** 7 м;
- **Нагрузка на пол:** не ограничена

Помещения оснащены системой центрального теплоснабжения, электроэнергией, водоснабжением и водоотведением. Оборудованы 3 (три) кран-балками, грузоподъемностью 2т (каждая). Электрическая мощность 200 кВт (с возможностью увеличения), напряжение 380V. В цех ведут 2 въездных ворот, размером 3,5 х 3,5 м и размером 2,5 х 2,5 м. Так же в помещениях оборудованы офисы и места отдыха и приема пищи для сотрудников.

Указанные площади занимают два Арендатора. Помещения в рабочем состоянии и не требуют ремонта.



## Раздел 1. Литер Б.

### Описание помещения №3

- **Общая площадь:** 396,6 кв. м;
- **Высота потолка:** 4, 5 м;
- **Нагрузка на пол:** не ограничена



Помещение оснащено системой центрального теплоснабжения, электроэнергией, водоснабжением и водоотведением. Оборудовано 1 (одной) кран-балкой, грузоподъемностью 2т. Электрическая мощность 50 кВт (с возможностью увеличения), напряжение 380V. В каждый из цехов ведут въездные ворота, размером 3,5 x 3,5 м. Фасад цеха утеплен за счет установки стеклопакетов. От теплового пункта в помещение протянута отдельная ветка отопления.

Указанные площади занимает один Арендатор. Помещение в рабочем состоянии и не требует ремонта.





## Раздел 1. Литер Б1.

### Описание помещения №1

- **Общая площадь:** 1086,4 кв.м;
- **Высота потолка:** 11,7 м;
- **Нагрузка на пол :** не ограничена.



Помещения оснащены системой центрального теплоснабжения, электроэнергией, водоснабжением и водоотведением. Оборудованы 2 (двумя) кран-балками, грузоподъемностью 5т и 10т. Цеха оборудованы вытяжной вентиляцией. Электрическая мощность 100 кВт (с возможностью увеличения), напряжение 380V. В каждый из цехов ведут въездные ворота, размером 3,5 x 3,5 м.

Указанные площади занимают два Арендатора. Помещения в рабочем состоянии и не требуют ремонта.



## Раздел 1. Литер Б1.

### Описание помещения №2

- **Общая площадь:**1041,5 кв.м;
- **Высота потолка:**11,7 м (основная); 3 м (надстройка);
- **Нагрузка на пол:** не ограничена.



Помещение оснащено системой центрального теплоснабжения, которое усилено за счет установки обогревателей с инфракрасным излучением, электроэнергией, водоснабжением и водоотведением. Оборудовано 2 (две) кран-балками, грузоподъемностью 5т и 10т. Электрическая мощность 300 кВт(с возможностью увеличения), напряжение 380V. В цех ведут въездные ворота, размером 4 х 4 м. Указанные площади занимает один Арендатор. Помещение в рабочем состоянии и не требует ремонта.



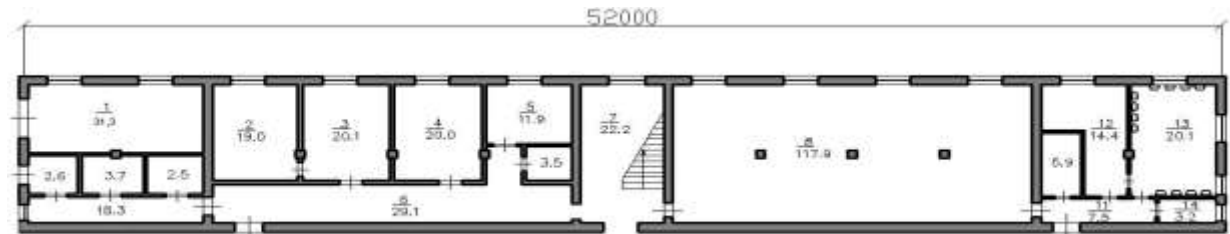
Описание

- Офисное здание
- Общая площадь:1041,5 кв.м;
- Арендопригодная площадь 974,9 кв.м.

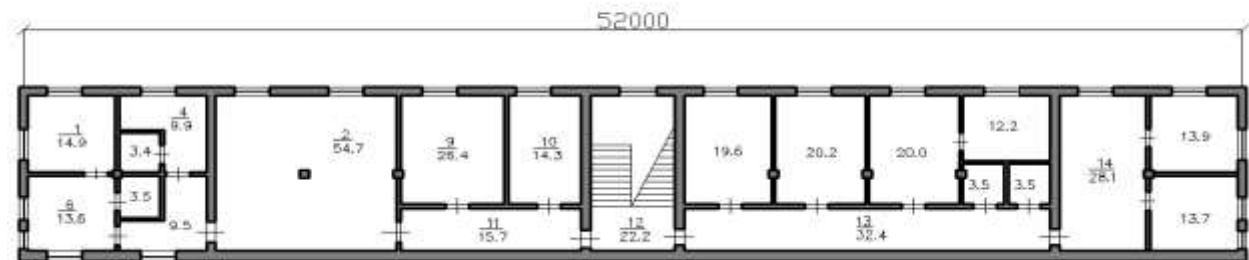
Помещения оснащены:  
 -системой центрального;  
 -теплоснабжения;  
 -электроэнергией;  
 -водоснабжением;  
 -водоотведением.

•Помещения в рабочем состоянии и не требуют ремонта.

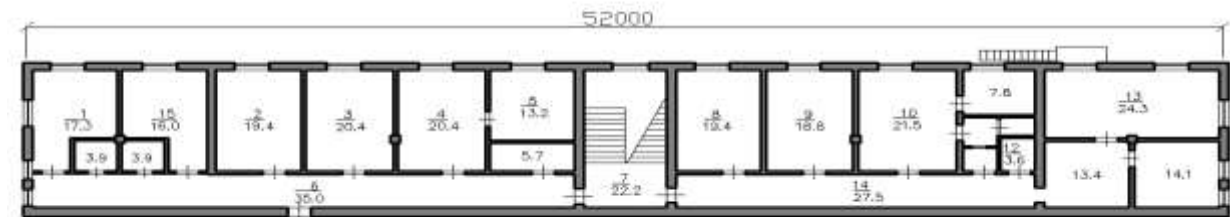
- Указанные площади занимают 10 арендаторов



2 ЭТАЖ



3 ЭТАЖ



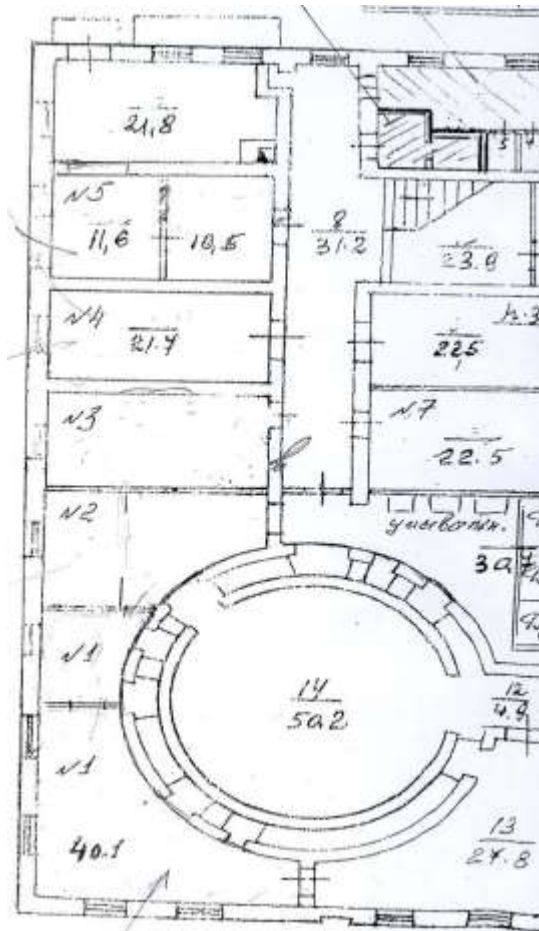
Раздел 1. Литер Б2.



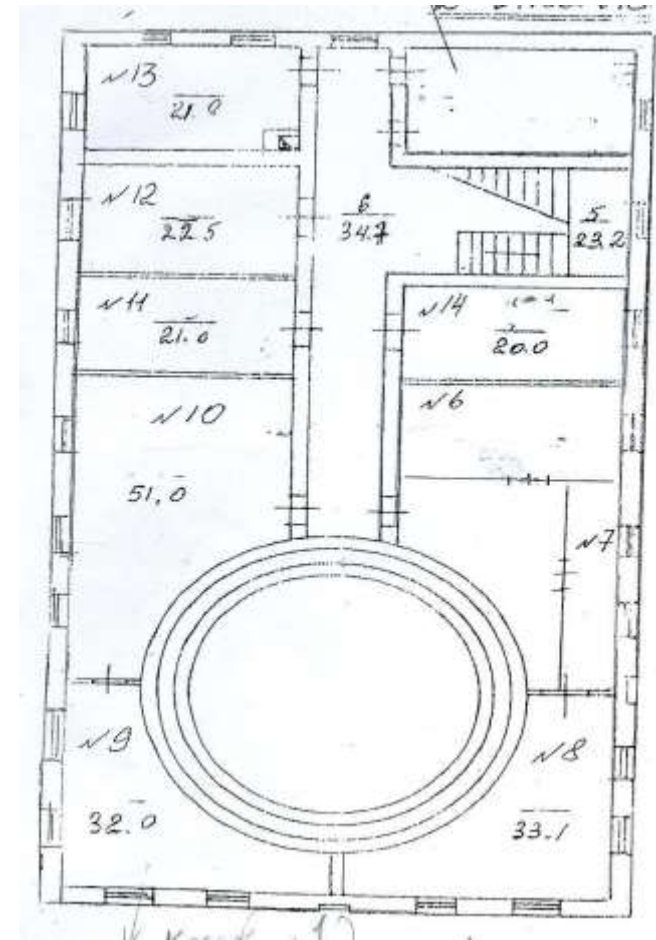
Описание

- Офисное/производственное здание
- Общая площадь: 478,6 кв.м;
- Помещения оснащены:
  - системой центрального;
  - теплоснабжения;
  - электроэнергией;
  - водоснабжением;
  - водоотведением.
- Помещения в рабочем состоянии и не требуют ремонта.
- Указанные площади занимают 3 арендатора

1 этаж



2 этаж



## Раздел 1. Описание объекта.

### Правоустанавливающие документы

➤ Согласно свидетельству 50-АГН 695266 от «23» мая 2012 г. объекту недвижимости присвоен условный номер 50:22:01:25340:005

➤ Условный номер земельного участка 50:22:0010302:170

➤ Документ основание : Договор купли-продажи недвижимого имущества № 14-09 от 25.09.2006

Свидетельство о государственной регистрации права собственности, субъект права ООО «ИнвестФинанс»:

№ свидетельства и дата	Объект права	Общая площадь, кв.м.
50-АГН 695266 от «23» мая 2012 г.	Здание нежилого назначения (блок цехов)	6942,70

**Раздел 2**

**Финансовые показатели объекта**

## Раздел 2. Финансовые показатели объекта.

➤Стоимость приобретения права собственности на объект – 200 млн. руб.

➤В расчете финансовых показателей применяется средняя стоимость коммунальных услуг за год, с учетом сезонности.

➤В накладные расходы включены выплаты управляющей компании, которые составляют 10 % от выручки.

Наименование	1 Год	2 Год	3 Год	4 Год	5 Год
	План	План	План	План	План
<b>Выручка от основной деятельности</b>	<b>29 938 023,00</b>	<b>32 033 684,61</b>	<b>34 276 042,53</b>	<b>36 675 365,51</b>	<b>39 242 641,10</b>
<b>Выручка - услуги</b>	<b>29 938 023,00</b>	<b>32 033 684,61</b>	<b>34 276 042,53</b>	<b>36 675 365,51</b>	<b>39 242 641,10</b>
Арендная плата	26 503 260,00	28 358 488,20	30 343 582,37	32 467 633,14	34 740 367,46
Оплата коммунальных услуг	2 109 600,00	2 257 272,00	2 415 281,04	2 584 350,71	2 765 255,26
Прочие услуги	1 325 163,00	1 417 924,41	1 517 179,12	1 623 381,66	1 737 018,37
<b>Накладные расходы</b>	<b>9 498 897,30</b>	<b>10 033 718,21</b>	<b>10 599 471,49</b>	<b>11 197 997,15</b>	<b>11 831 247,74</b>
Коммунальные расходы. Тепло	1 117 095,00	1 172 949,75	1 231 597,24	1 293 177,10	1 357 835,95
Коммунальные расходы. Вода	138 000,00	144 900,00	152 145,00	159 752,25	167 739,86
Коммунальные расходы. Электричество	1 620 000,00	1 701 000,00	1 786 050,00	1 875 352,50	1 969 120,13
Текущий ремонт и обслуживание	1 800 000,00	1 890 000,00	1 984 500,00	2 083 725,00	2 187 911,25
Безопасность	1 800 000,00	1 890 000,00	1 984 500,00	2 083 725,00	2 187 911,25
Банковское обслуживание	30 000,00	31 500,00	33 075,00	34 728,75	36 465,19
Расходы по управлению	2 993 802,30	3 203 368,46	3 427 604,25	3 667 536,55	3 924 264,11
Земельный налог	384 000,00	384 000,00	384 000,00	384 000,00	384 000,00
Прочие накладные расходы	474 944,87	501 685,91	529 973,57	559 899,86	591 562,39
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>20 439 125,70</b>	<b>21 999 966,40</b>	<b>23 676 571,04</b>	<b>25 477 368,36</b>	<b>27 411 393,36</b>
Ставка капитализации	10,00%				294 883 305,64
Ставка дисконтирования	15%				27 411 393,36
	-204 391 257,00	20439125,70	21999966,40	23676571,04	25477368,36
IRR	17,61%				
NPV	17 729 526,21				



**Раздел 3**

## **Маркетинг и ценообразование**

Схожие предложения по продаже.

Наименование	Склад/производство	Склад/производство	Склад/производство	Складской комплекс
Фото				
Адрес	Новоухтомское шоссе, 6 км. от МКАД	Новорязанское шоссе, 7 км. от МКАД	Новорязанское шоссе, 7 км. от МКАД	МО, Люберецкий р-он, д.Токарево, ул.Старая
Площадь склада	935 м2	1200 м2	1044 м2	3219 м2
Стоимость	42 000 000 руб.	57 688 000 руб.	60 000 000 руб.	42 858 000 руб.
Цена за м2	44 919 руб/м2	48 073 руб/м2	57 471 руб/м2	13 331 руб/м2

Схожие предложения по аренде.

Наименование	Склад/производство	Склад/производство	Склад/производство	Склад/производство
Фото				
Адрес	Новоухтомское шоссе, 10 км. от МКАД	Новорязанское шоссе, 7 км. от МКАД	Новорязанское шоссе, 9 км. от МКАД	Новорязанское шоссе, 5 км. от МКАД
Площадь склада	10000 м2	5500 м2	1084 м2	5400 м2
Цена за м2/год	3000 руб/м2/год	4 800 руб/м2/год	4400 руб/м2/год	4200 руб/м2/год