

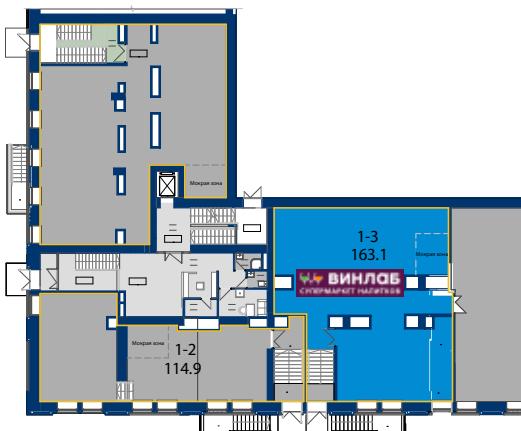
# ПРОДАЖА

АРЕНДНОГО БИЗНЕСА

# ВИНЛАБ



## 1 ЭТАЖ



## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:

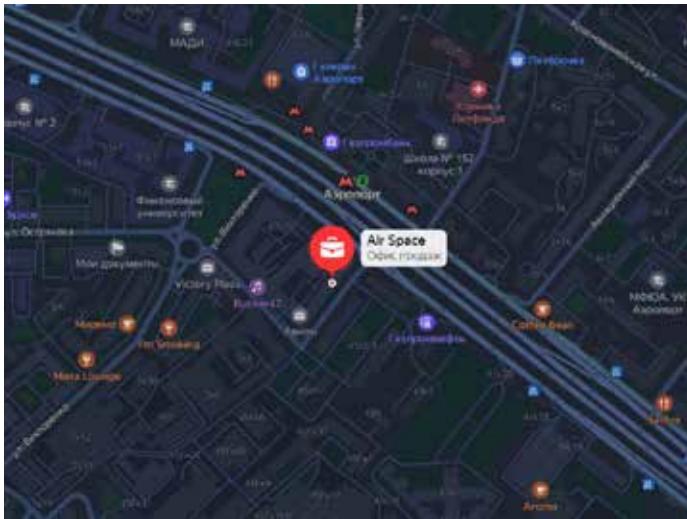
Арендатор	ВИНЛАБ
Площадь, м <sup>2</sup>	163,1
Стоимость без скидки, руб.	80 750 000
Стоимость, руб.	<b>79 000 000</b>
Ежемесячный арендный платеж, руб.	525 000
Доходность	<b>7,9%</b>

## ПРЕИМУЩЕСТВА AIR SPACE:

- 1 минута пешком до станции метро Аэропорт;
- 1-я линия Ленинградского проспекта;
- Здание после капитальной реновации;
- Отличный трафик посетителей обеспечивает находящееся рядом крупные бизнес центры;
- Бесплатная парковка рядом со входом;
- В помещении большие окна;
- Отдельный вход.

## ПРЕИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА:

- Арендатор - Винлаб, крупная торговая сеть магазинов алкогольных напитков;
- Долгосрочный договор аренды;
- Помещение с отделкой;
- Ежегодная индексация договора.



Прибыль нарастающим итогом	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год	12 год
инвестиционные затраты	-79 000 000р.											
операционная выручка (gross)		6 000 000	6 000 000	6 300 000	6 615 000	6 945 750	7 293 038	7 657 689	8 040 574	8 442 603	8 864 733	9 307 969
- налог на недвижимость		<b>-477 509</b>										
- Эксплуатационные расходы		<b>-452 113</b>										
- УСН 6%		<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>	<b>-378 000</b>	<b>-396 900</b>	<b>-416 745</b>	<b>-437 582</b>	<b>-459 461</b>	<b>-482 434</b>	<b>-506 556</b>	<b>-531 884</b>	<b>-558 478</b>
чистая прибыль (руб.) в год		4 710 378	4 710 378	4 992 378	5 288 478	5 599 383	5 925 833	6 268 606	6 628 517	7 006 424	7 403 227	7 819 869
чистая прибыль (руб.) в месяц		392 531р.	392 531р.	416 031р.	440 706р.	466 615р.	493 819р.	522 384р.	552 376р.	583 869р.	616 936р.	651 656р.
чистый операционный доход накопительным итогом	-79 000 000	-74 289 622	-69 579 244	-64 586 866	-59 298 388	-53 699 006	-47 773 172	-41 504 567	-34 876 049	-27 869 625	-20 466 398	-12 646 529
Доходность в %	<b>7,9%</b>											

AIR SPACE, г. Москва, Ленинградский проспект 47 с 2