

Продается готовый арендный бизнес

окупаемость **7,5 лет**

2 объекта в одном здании
– 3660м2 (логистический склад)
– 454 м2 (действующий автосервис)
с земельными участками



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Помещение 1
(Логистический склад)

Площадь: **3660 м2**

Право: **СОБСТВЕННОСТЬ**

Помещение 2
(Автосервис)

Площадь: **454 м2**

Право: **СОБСТВЕННОСТЬ**

Адрес:

г. Пенза,

ул. 65-летия Победы, 43А
(624 км трассы М-5
Москва-Челябинск)

кадастровый номер помещения 1

58:29:1008003:820

кадастровый номер земельного
участка

58:29:1008003:285

кадастровый номер помещения 2

58:29:1008003:520

кадастровый номер земельного
участка

58:29:1008003:816



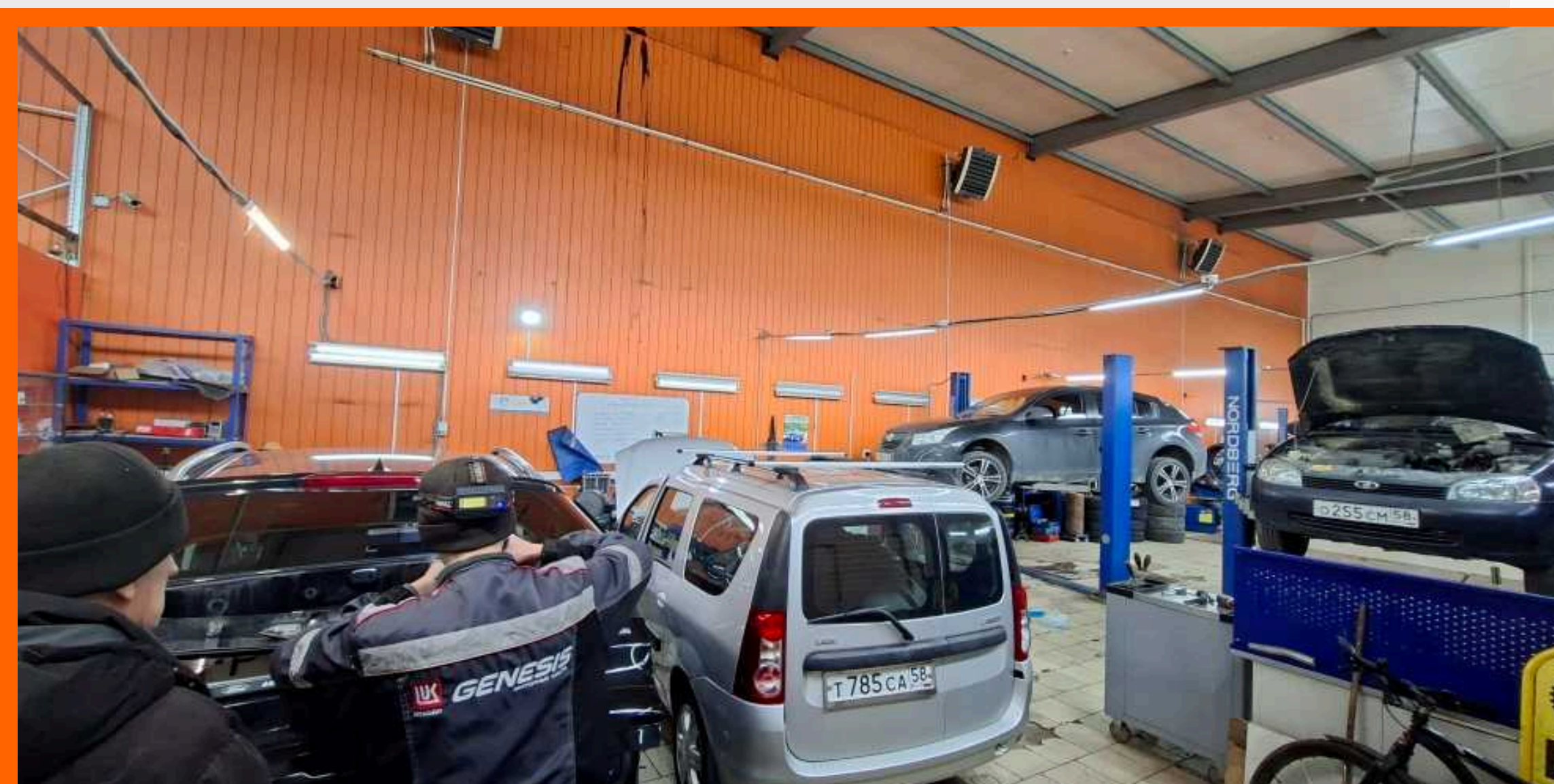
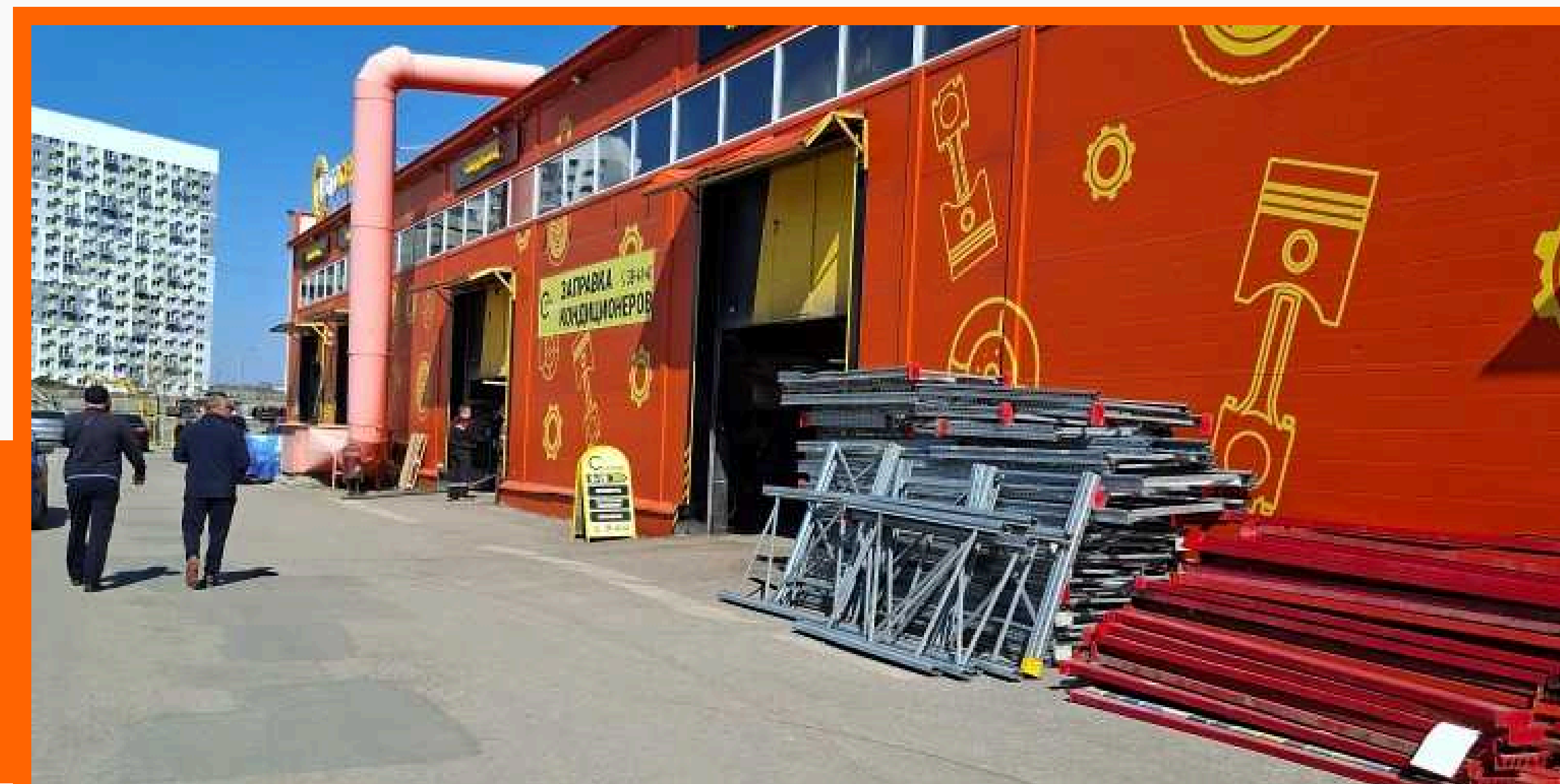
ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Помещение 1
сдача в аренду
под мебельную логистику



ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Помещение 2
предприятие по ремонту автомобилей
(автосервис)

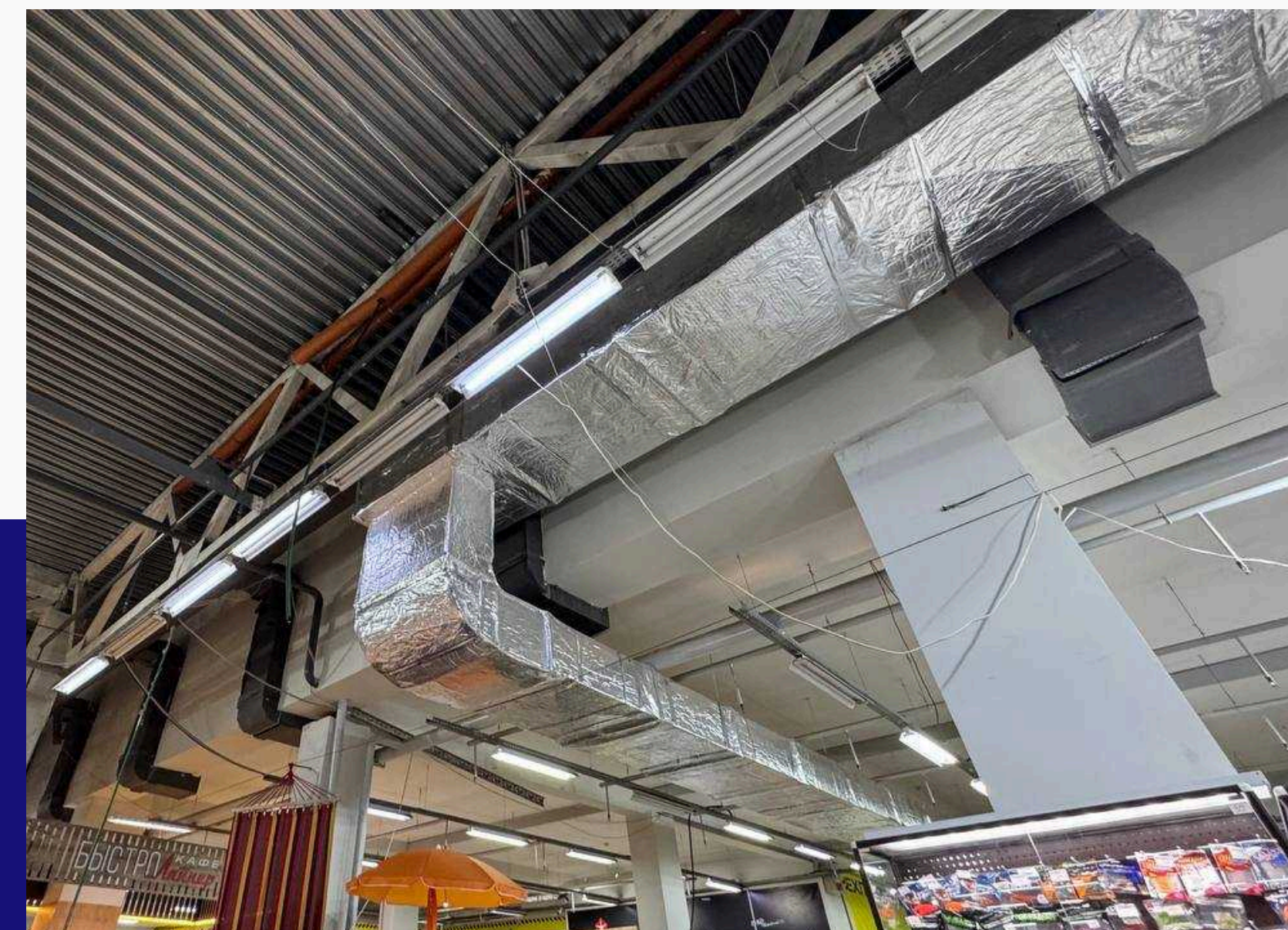


ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И СТРУКТУРА ДОХОДОВ ОТ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ

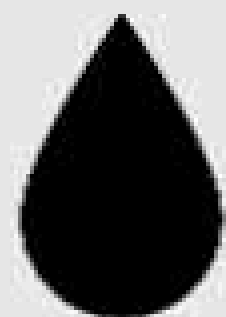
Помещение 1 - 3660 м2	мар.25	апр.25	май 25	июн.25	июл.25	авг.25	сен.25	окт.25	ноя.25	дек.25	анв.26	фев.26	ИТОГО:
выручка аренда	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	2 381 795,00	28 581 540,00
коммуналка, возмещаемая арендаторами	260 065,88	197 453,93	221 557,37	237 924,43	202 384,79	193 620,89	197 408,31	239 937,67	242 737,60	296 688,00	293 393,66	278 307,75	2 861 480,29
газ Мега (отопление)	59 817,00	3 378,00						46 190,00	56 230,00	80 658,00	105 772,00	80 697,00	432 742,00
возмещение расходов по содержанию ТЦ	35 419,00	33 698,00	58 624,00	77 932,00	32 328,00	33 556,00	34 828,00	34 771,00	34 771,00	69 770,00	24 724,00	11 845,00	482 266,00
уборка снега											32 177,25	48 935,25	81 112,50
электроэнергия	1 64829,8779	1 60377,9304	162933,367	159992,434	170056,795	160064,891	162580,3094	158976,669	151736,602	146260,002	130720,41	136830,501	1 865 359,79
Помещение 2 - 454 м2													
выручка от аренды СТО 454,3 м2	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	431 500,00	5 178 000,00
выручка от аренды СТО Мега 404,3 м2	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	4 800 000,00
выручка аренда мойка 50м2	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	31 500,00	378 000,00
коммуналка, возмещаемая арендаторами	27 967,83	20 418,88	20 316,70	20 068,30	21 282,16	20 308,05	21 281,62	27 951,43	28 562,49	34 221,05	33 088,63	31 006,29	306 473,42
водоотведение	110,68	110,68	110,68	221,36	189,06	441,14	1 071,34	2 394,76	2 646,84	5 797,84	3 588,48	3 844,80	20 527,66
агентское вознаграждение вода СТО	5,54	5,54	5,54	11,07	9,45	22,06	53,57	119,74	132,34	289,89	179,43	192,24	1 026,41
газ СТО	7 416,00	419,00						5 727,00	6 971,00	10 000,00	13 114,00	10 005,00	53 652,00
электроэнергия СТО Мега 454,3 м2	20 435,61	19 883,66	20 200,48	19 835,87	21 083,65	19 844,85	20 156,71	19 709,93	18 812,31	18 133,32	16 206,72	16 964,25	231 267,35

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

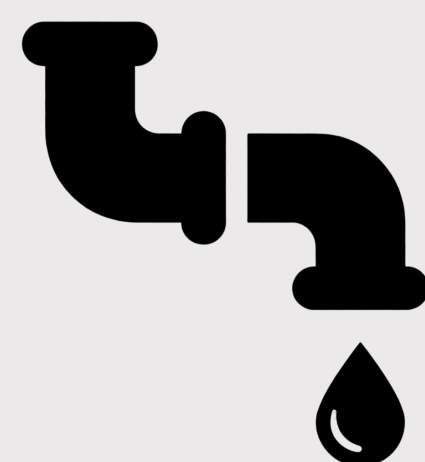
Здание полностью оборудовано
инженерными сетями:



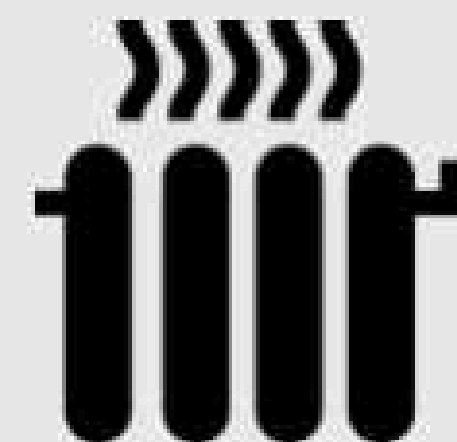
вода



канализация



отопление



электричество



ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ инженерных коммуникаций объекта

	Вид ресурса	Выделенная мощность	Единица измерения	Точка подключения	Примечание	Комментарий	
	Электроснабжение	250	кВт	Подстанция	Конт.соединение на ОП49 ВЛ-10кВт "Дорожная-2"	На корпус №5 выделено 60кВт	
	Холодное водоснабжение	11,5	м3/сутки	Тех.помещение, корпус №4	Централизованное		
	Горячее водоснабжение				Нагрев от водонагревателей по месту		
	Газоснабжение	394 000	м3/сутки (Янв-Апрель, Окт-Декабрь)	Газовая котельная			
	Канализация	11,5	м3/сутки	Выпуск в общую сеть ТЦ	Соответствует ХВС	Труба 400мм по территории	
	Система пожаротушения			Тех.помещение, корпус №4	Станция пожаротушения	Спринклерная система и Пожарные шкафы по ТЦ	

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА

1 Стратегически выгодное расположение, среднесуточный поток более 25 000 единиц

2 Легкая транспортная доступность, объект находится на первой линии ФАД М5 Урал, в черте города, отсутствие пробок, въезд-выезд 24/7

3 Большая асфальтированная парковка (более 100 машиномест)



ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ

1

Разнообразие форматов

Объект может быть перепрофилирован под разные бизнес-модели, банные и терма SPA комплексы VR-арены, детские комплексы, теннис, падел-теннис, и др. услуги

2

Гибкое использование

Выгодное расположение поддерживает реализации новых предпринимательских идей и расширения бизнеса. В радиусе 1-2 км, расположены 5 новых ЖК, и более 60 000 потенциальных клиентов

3

Амбициозные планы

Большая площадь, большой шаг колон (11м.) и высота потолков (7м.) позволяет реализовать масштабные и инновационные концепции

4

Долгосрочные перспективы

В ближайшей перспективе возможность выйти на владение всем ТЦ

ВАРИАНТЫ СДЕЛКИ

Покупка помещения 1
с земельным участком

Покупка помещения 2
с земельным участком

Покупка помещения 1 и 2
с земельными участками

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА

Продажа
от собственника

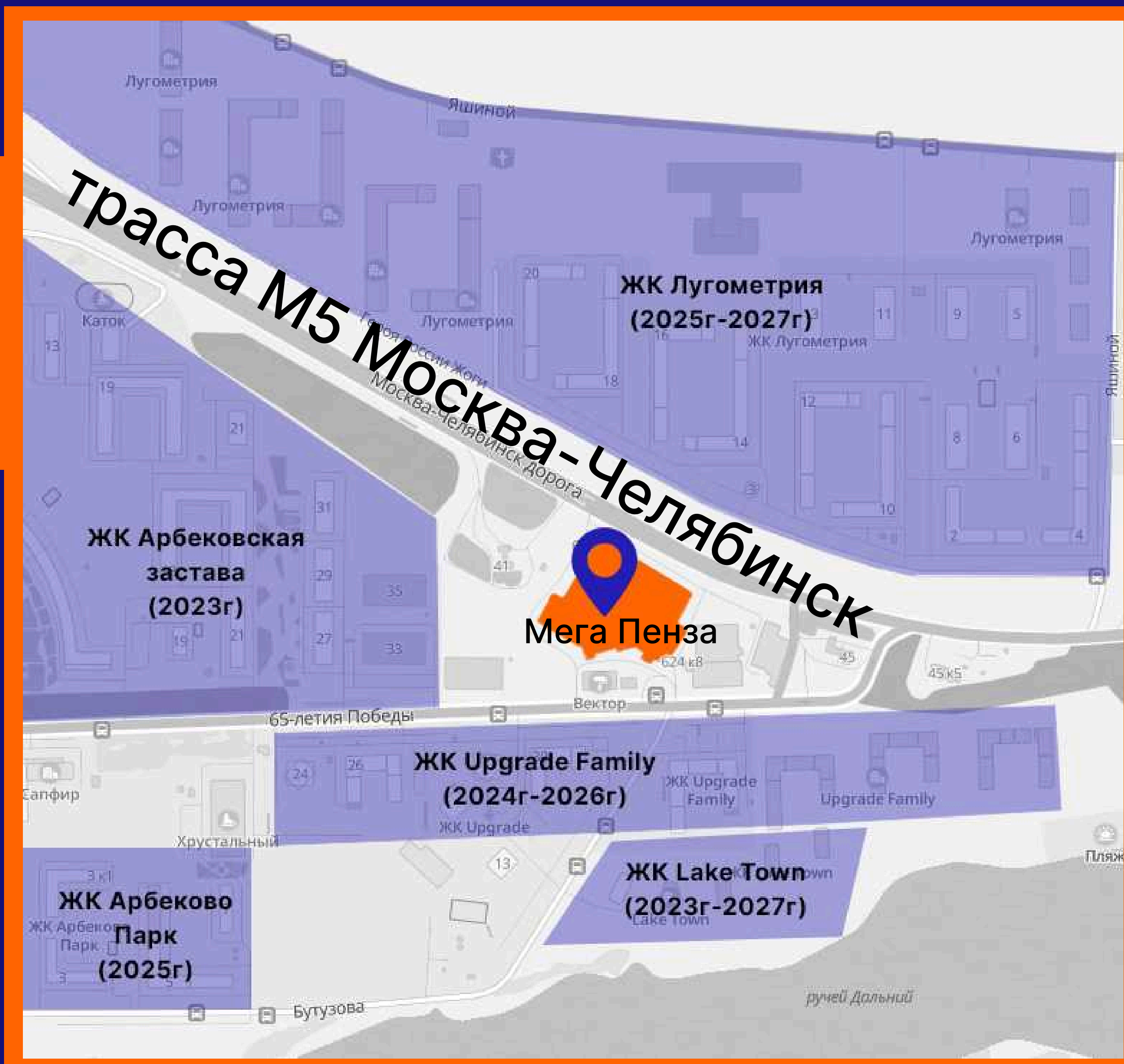
Документы
и права

Кадастровая
информация

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Вблизи объекта
расположено **5** жилых
комплексов

Более **60 000** жителей



УДОБНАЯ РАЗВЯЗКА

5km
от пересечения
М5 и Р158



Преимущества города Пензы для бизнеса и инвесторов

1. Экономическая стабильность и рост

- Пенза демонстрирует устойчивый экономический рост, что создает позитивный инвестиционный климат.

2. Географическое расположение

- Пенза находится на пересечении крупных автотрасс и железных дорог, что облегчает логистику.

3. Развитая инфраструктура

- Современные бизнес-центры, торговые площадки.

4. Квалифицированные кадры

- Наличие нескольких высших учебных заведений и профессиональных колледжей обеспечивает рынок труда квалифицированными специалистами.

5. Качество жизни

- Комфортная городская среда с развитой социальной инфраструктурой (медицина, образование, культура)

6. Культурные и исторические аспекты

- Богатое культурное наследие и активная культурная жизнь, что может привлечь туристов и новых жителей.

Льготы и программы поддержки бизнеса

1. Налоговые льготы

- Снижение налоговых ставок для новых предприятий
- Освобождение от уплаты налога на имущество на определенный срок для вновь созданных предприятий

2. Государственная поддержка

- Программы субсидирования процентных ставок по кредитам для малого и среднего бизнеса

3. Инвестиционные проекты

- Создание особых экономических зон или территорий опережающие социально- экономического развития, где действуют специальные условия для инвесторов.

4. Инфраструктурные проекты

- Инвестиции в развитие инфраструктуры (дороги, связи), что может снизить затраты для бизнеса
- Поддержка проектов по модернизации и реконструкции существующих объектов.

**СТОИМОСТЬ
ОБЪЕКТОВ**

Помещение 1 - 220 млн.р

Помещение 2 - 40 млн.р

**КОНТАКТНАЯ
ИНФОРМАЦИЯ**

