



**ФОК Территория Фитнеса «Люберцы»  
продажа арендного бизнеса с окупаемостью 7 лет**

## Краткое описание

Отдельно-стоящее здание ФОК

Адрес: г. Люберцы, ул. Побратимов 17а

Год постройки: 2017 г.

Общая площадь: 6302,4 кв.м

Этажность: 3 этажа + подвал + тех. этаж

Арендуемая площадь: 5761 кв.м.

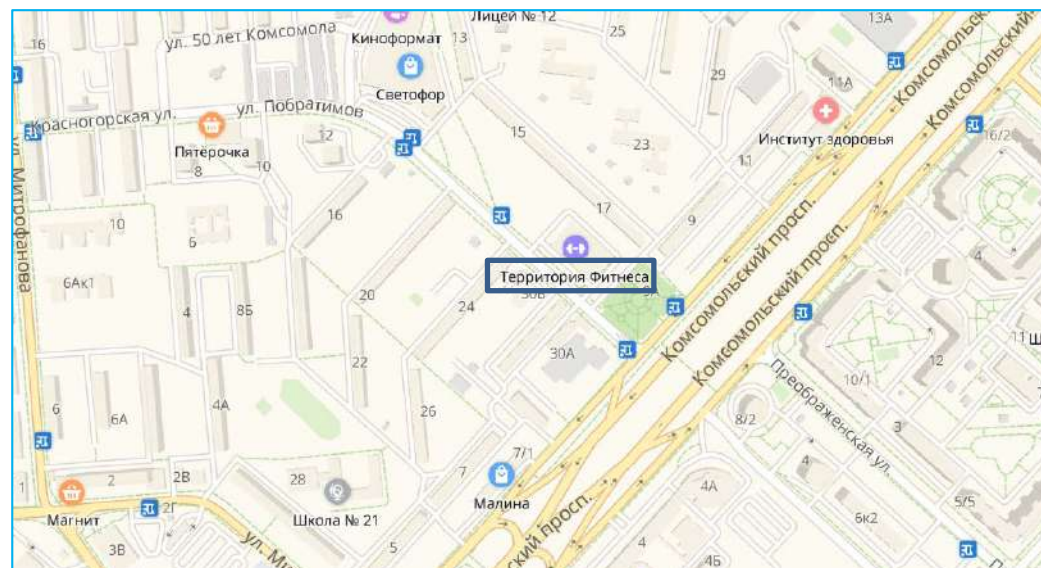
Наземный паркинг: 45 м/м

## Назначение помещений

1 эт: зал сайкла, зал кроссфита и бойцовский клуб в 600м<sup>2</sup> + аптека

2 эт: бассейн на 6 дорожек в 25 метров и отдельный детский бассейн. Залы для детского фитнеса, хаммам и зал групповых программ.

3 эт: тренажерный зал площадью 1000 м<sup>2</sup>, большой зал групповых программ, студия пилатеса и Антигравити, станция функционального тренинга Synergy360, зона СПА и массажные кабинеты.



Наименование помещений	здание нежилого назначения (физкультурно-оздоровительный центр с плавательным бассейном)
ВРИ земельного участка	под строительство плавательного бассейна
Количество надземных этажей	3
Количество подземных этажей	1
Общая площадь здания	6302,4 кв.м
Земельный участок	3836 кв.м., аренда до 2066 года.
Площадь застройки	2264,5 кв.м.
Кадастровый номер здания	50:22:0010108:11388
Кадастровый номер ЗУ	50:22:0010108:11393
Бассейн	25 x 11, глубина от 1,8 до 2,05м
Лифты	1, тип AIS-TR-mrl-COM-RT, 630 кг.
Мощность:	150 кВт
Вентиляция	приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением
Кондиционирование	охлаждение в приточных установках и фанкойлах 2 чиллера холодопроизводительностью 585 кВт
Материал стен	сэндвич-панели поэлементной сборки
Материал перекрытий	железо-бетонные

АРЕНДАТОР	ПЛОЩАДЬ, S	НАЧАЛО АРЕНДЫ	ЗАВЕРШЕНИЕ АРЕНДЫ	СТАВКА АРЕНДЫ С ОРЕХ, БЕЗ НДС	ГАП БЕЗ НДС, руб.
ТЕРРИТОРИЯ ФИТНЕСА	5 657, 1 м <sup>2</sup>	08.07.2017	08.07.2027	13 154, 88	74 418 500, 00
АПТЕКА	103,9 м <sup>2</sup>	01.06.2019	01.06.2024	28 873,91	3 000 000, 00
<b>ИТОГО</b>					<b>77 418 500, 00</b>

Расходы (эксплуатация и налоги), руб. **14 456 402, 51**  
 ЧОД на 2019 г., руб. ----- **62 962 097, 49**  
 Стоимость продажи, с НДС ----- **650 000 000 руб.**  
 Доходность ----- **13,90%**

Общая площадь ----- 6 302 кв.м.  
 Арендуемая площадь ----- 5 761 кв.м.  
 Наземный паркинг ----- 45 мест

Период	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
NOI, Р	66 518 764	72 155 377	76 510 521	79 361 416	84 047 005	95 806 045	103 728 779	112 178 386	121 191 852
CR год.	11,62%	12,69%	13,82%	15,03%	16,32%	17,69%	19,15%	20,71%	22,37%
CR сред.	11,62%	12,16%	12,71%	13,29%	13,90%	14,53%	15,19%	15,88%	16,60%

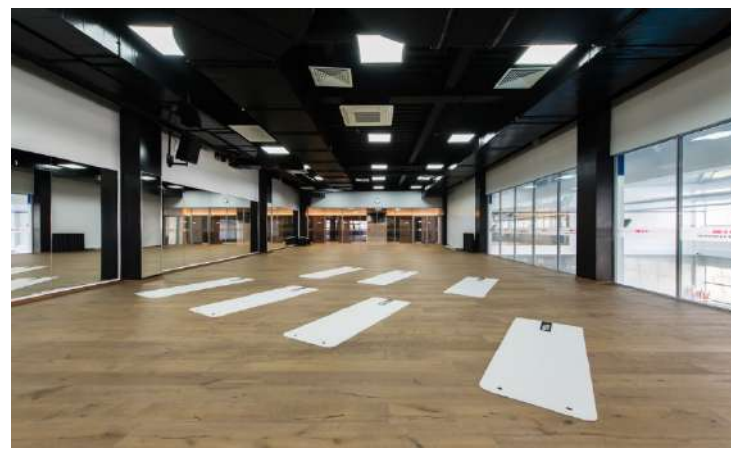
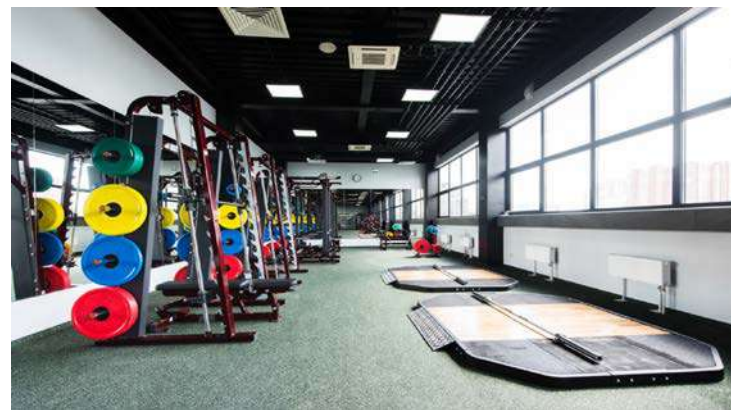
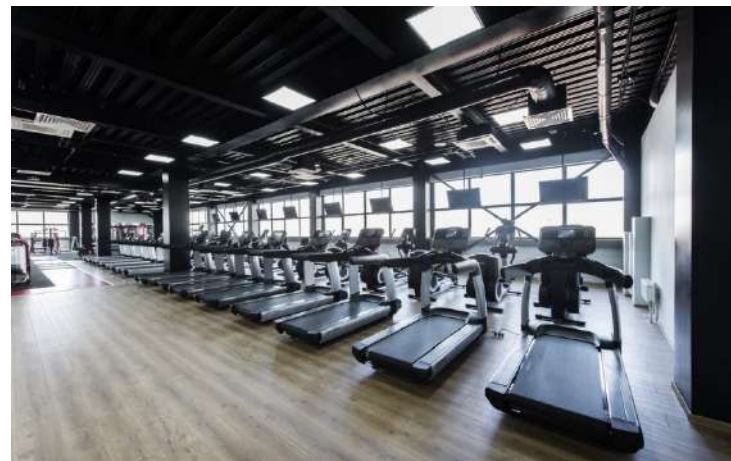
\* Индексация арендных ставок = 7%

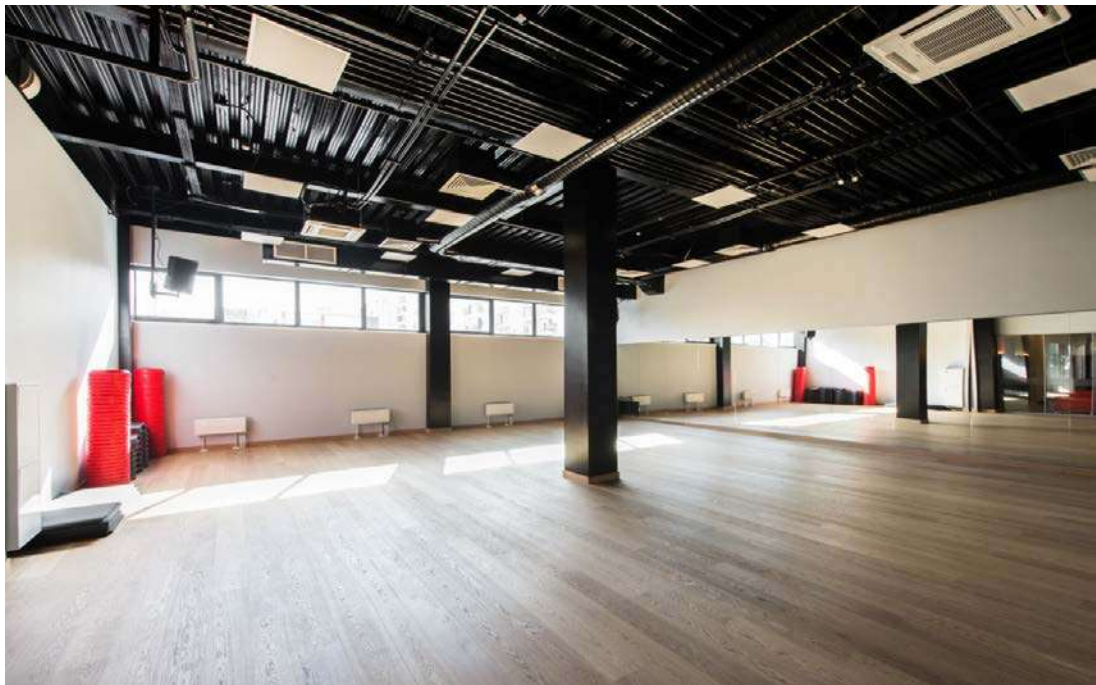
### Вариант 1. Приобретение помещений по договору купли-продажи

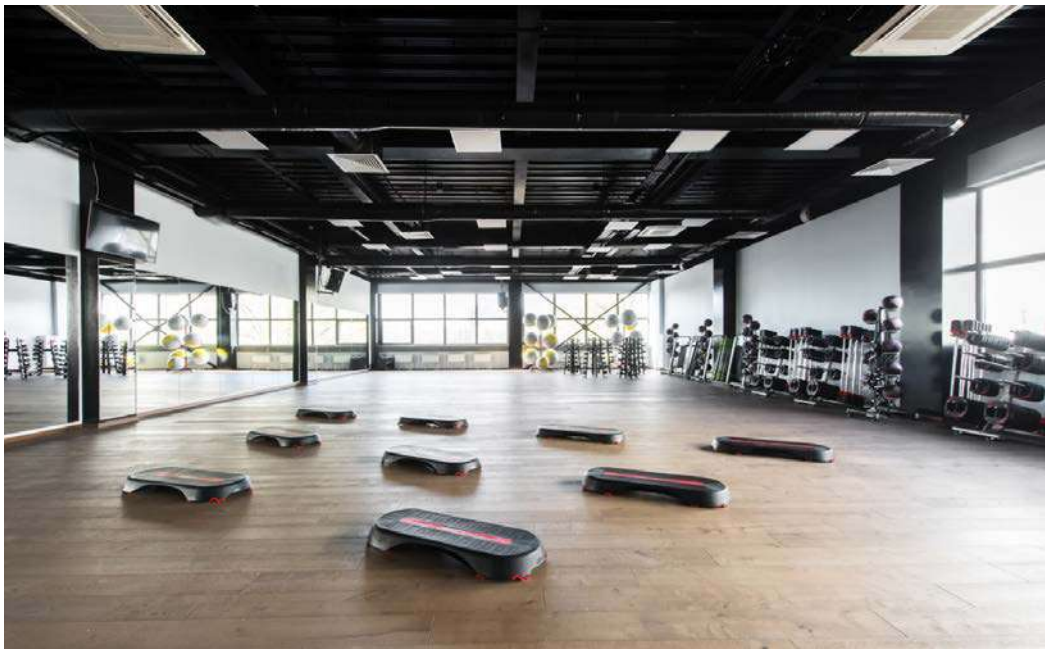
- Не требуется аудит компании-продавца.
- Минимальная продолжительность сделки.

### Вариант 2. Приобретение долей ООО-балансодержателя, образованного в результате реорганизации

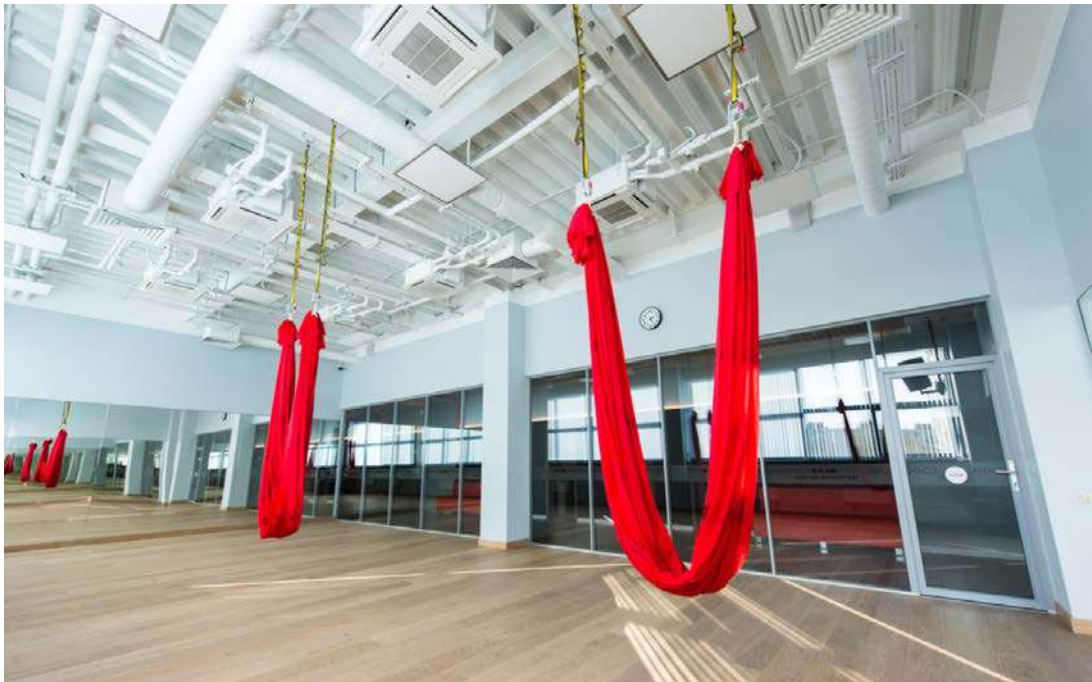
- Не требуется переоформление арендных и ресурсных договоров.
- Сохраняется налоговая база (386 млн руб. балансовая стоимость)

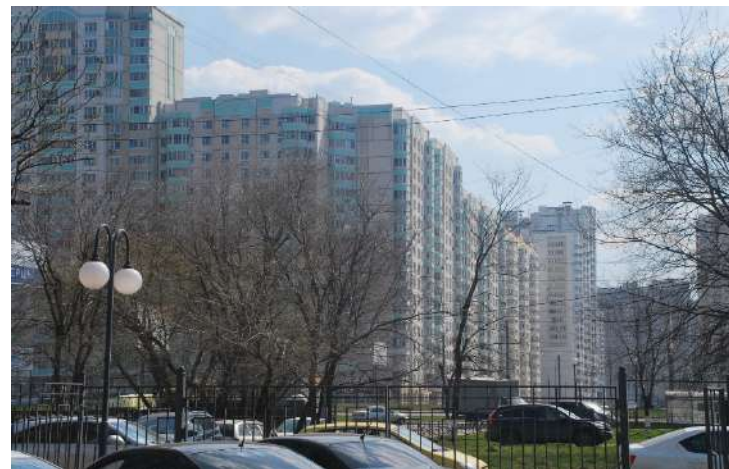








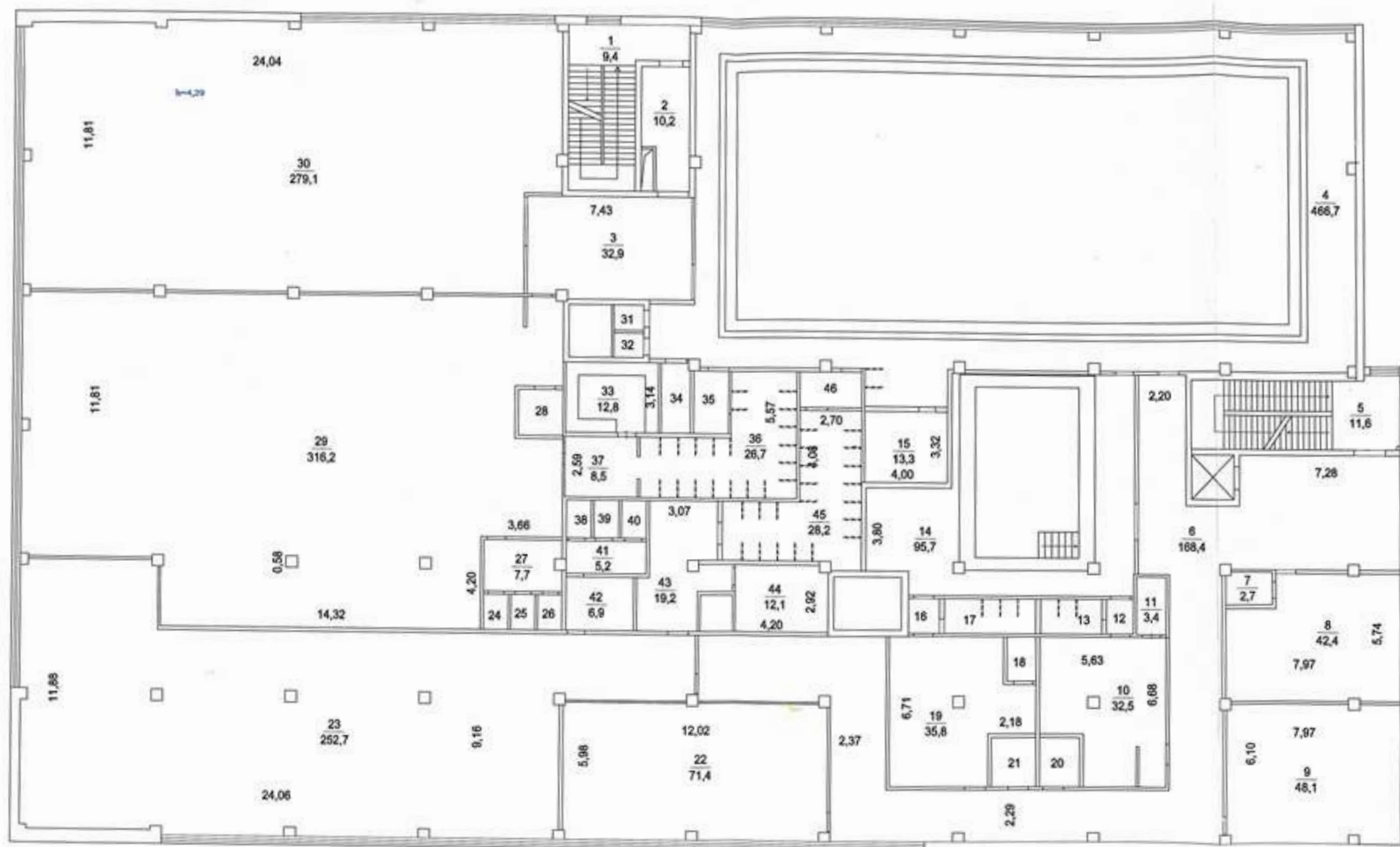




ЭТАЖ 1

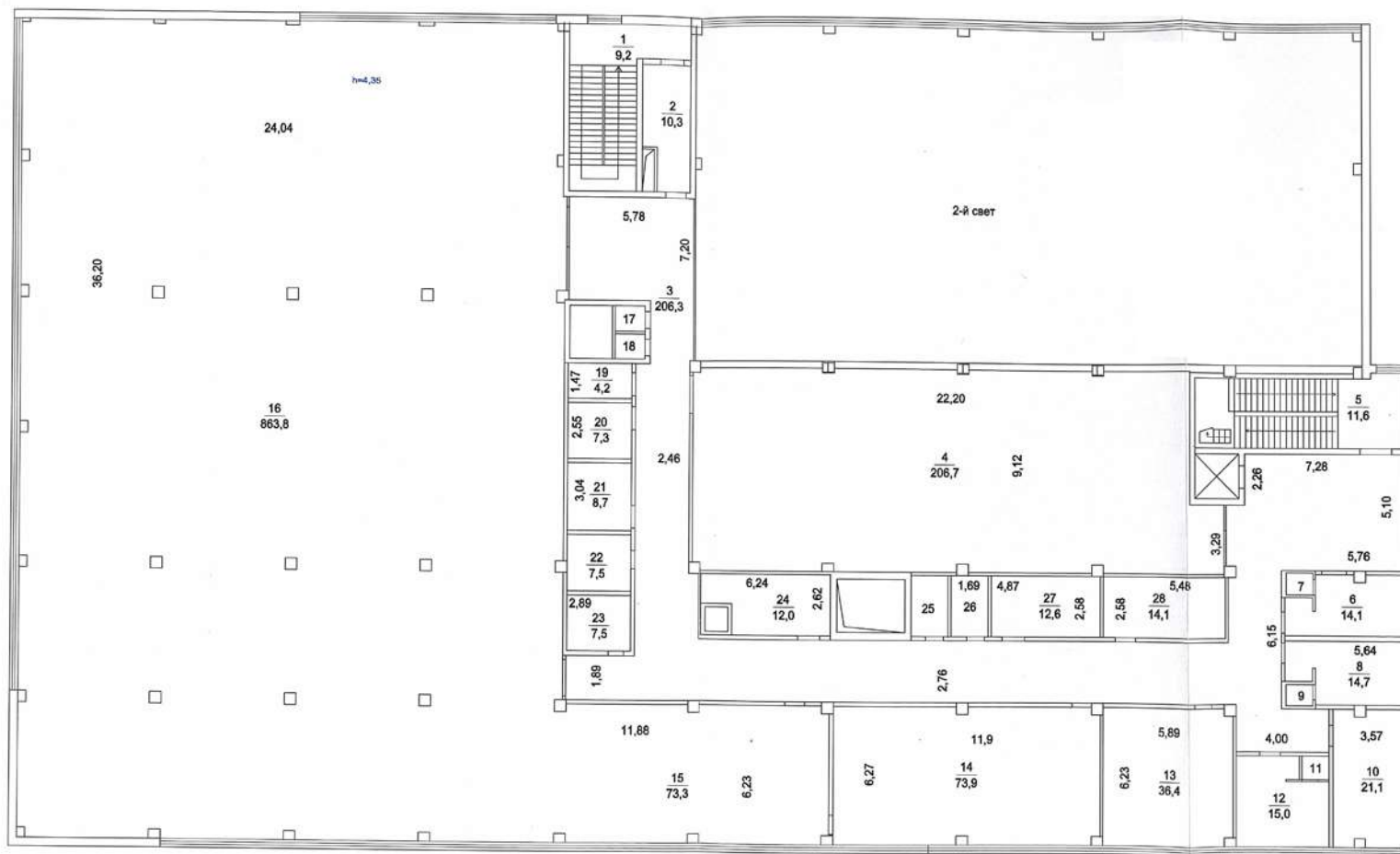


ЭТАЖ 2



рум.Б

ЭТАЖ 3



лит.Б