



готовый арендный
бизнес

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЯНВАРЬ 2020



С ДОХОДНОСТЬЮ ДО **14,3%**
ОКУПАЕМОСТЬ ОТ **7 ЛЕТ**

В ЛУЧШИХ
БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Специализация арендатора	Доходность, %	Окупаемость, кол-во лет	Срок аренды, кол-во лет	Индексация, %	Площадь, м ²	Общая стоимость, руб.	Месячная арендная плата, руб. *	Лот
1. Рекламное агентство	12,8	7,8	3	8	173,3	35 290 000	286 157	5/106
2. Салон красоты BEAUTY FREE	12,6	7,9	5	8	222,8	51 801 000	416 636	PT 1/60
3. Торговая компания	12,9	7,7	3	8	140,2	27 660 000	226 104	5/40
4. Организация доставки проектных грузов	13,6	7,4	11 мес	10	176,2	34 570 000	282 140	4/71
5. Официальный автомобильный дилер (П)	12,5	8	3	8	206,6	41 980 000	331 553	5/113, 119 (П
6. Телекоммуникационная компания	12,5	8	5	8	94,4	18 080 000	143 960	4/56
7. Консалтинговая компания	12,5	8	3	8	126,4	24 210 000	192 760	4/16
8. Брокерская компания на рынке ценных бумаг	12,5	8	5	8	61,9	13 970 000	110 388	5/45
9. Продажа прозрачных медиаэкранов	13,1	7,6	3	8	128,7	25 060 000	208 794	5/131
10. Фитнес-клуб	12,0	8,4	7	7	1476,3	162 393 000	1 414 788	Б-1,2,3 PT
11. IT компания	12,5	8	5	10	70,5	16 640 000	122 200	5/57
12. Оптовая торговля	12,5	8	5	8	184,4	36 290 000	288 893	2/13
13. Интернет-магазин корейской косметики EcoPlace	12,5	8	3	8	51,8	12 410 000	98 852	3/215
14. Финансовая компания	12,5	8	5	8	335	67 150 000	538 792	2/26,27
15. Комплексное обслуживание зданий, проектирование.	12,5	8	5	8	153,8	31 070 000	247362	2/25
16. Комплексные инвестиционные проекты	12,5	8	3	8	144	34 520 000	274 800	3/267

* Месячная арендная плата на 1-й год



Бизнес-центр 7One

САО, ст. м. «Верхние Лихоборы»

Специализация арендатора	Доходность, %	Окупаемость, кол-во лет	Срок аренды, кол-во лет	Индексация, %	Площадь, м²	Общая стоимость, руб.	МАП (месячная арендная плата), руб. *	Лот
1. Кафе	12,6	8	5	7	80,3	34 288 100	282 959	115
2. Оптовая торговля промышленным оборудованием	12,5	8	5	7	187,3	40 780 000	334 018	724,725

* Месячная арендная плата на 1-й год аренды

1

Рекламное агентство,
173,3 м²

- Доходность - 12,8%

■ Окупаемость - 7,8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	286 157	309 049	333 773	360 475	389 313	420 458	454 095	490 423
2. Ставка, руб/м2/год	19 815	21 400	23 112	24 961	26 958	29 114	31 443	33 959
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	3 433 880	3 708 592	4 005 281	4 325 704	4 671 760	5 045 501	5 449 141	5 885 072
4. ГАП накопленным итогом	3 433 880	7 142 472	11 147 753	15 473 457	20 145 217	25 190 718	30 639 859	36 524 931

МАП (на 1-й год аренды): 286157 руб.

Стоимость: 35 290 000 руб.

Стоимость м²: 203 635 руб.

2

Салон красоты BEAUTY FREE,
222,8 м²

- Доходность - 12,6%

■ Окупаемость - 7,9 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	416 636	449 967	485 965	524 841	566 828	612 175	661 149	714 040
2. Ставка, руб/м2/год	22 440	24 235	26 174	28 268	30 529	32 972	35 609	38 458
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	4 166 363	5 399 604	5 831 574	6 298 092	6 801 939	7 346 095	7 933 782	8 568 485
4. ГАП накопленным итогом	4 166 363	9 565 967	15 397 541	21 695 633	28 497 572	35 843 666	43 777 448	52 345 933

МАП (на 1-й год аренды): 416636 руб.

Стоимость: 51 801 000 руб.

Стоимость м²: 232 500 руб.

3

Торговая компания (П),
140,2 м²

- Доходность - 12,9%

■ Окупаемость - 7,7 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	226 104	244 192	263 727	284 825	307 611	332 220	358 798	387 502
2. Ставка, руб/м2/год	19 353	20 901	22 573	24 379	26 329	28 435	30 710	33 167
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	2 713 244	2 930 300	3 164 725	3 417 903	3 691 335	3 986 642	4 305 573	4 650 019
4. ГАП накопленным итогом	2 713 244	5 643 544	8 808 269	12 226 171	15 917 506	19 904 148	24 209 721	28 859 739

МАП (на 1-й год аренды): 226 104 руб.

Стоимость: 27 660 000 руб.

Стоимость м²: 197 290 руб.

4

Организация доставки проектных грузов,
176,2 м²

- Доходность - 13,6%

■ Окупаемость - 7,4 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 11 мес
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	282 140	310 354	341 390	375 529	413 082	454 390	499 829	549 812
2. Ставка, руб/м2/год	19 215	21 137	23 250	25 575	28 133	30 946	34 041	37 445
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	3 385 683	3 724 251	4 096 676	4 506 344	4 956 978	5 452 676	5 997 944	6 597 738
4. ГАП накопленным итогом	3 385 683	7 109 934	11 206 611	15 712 955	20 669 933	26 122 610	32 120 554	38 718 292

МАП (на 1-й год аренды): 282 140 руб.

Стоимость: 34 570 000 руб.

Стоимость м²: 196 198 руб.

5

Официальный автомобильный дилер,
206,6 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	331 553	358 078	386 724	417 661	451 074	487 160	526 133	568 224
2. Ставка, руб/м2/год	19 258	20 798	22 462	24 259	26 200	28 296	30 560	33 004
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	3 647 083	4 296 927	4 640 680	5 011 934	5 412 889	5 845 921	6 313 595	6 818 682
4. ГАП накопленным итогом	3 647 083	7 944 010	12 584 690	17 596 624	23 009 513	28 855 434	35 169 028	41 987 711

МАП (на 1-й год аренды): 331 553 руб.

Стоимость: 41 980 000 руб.

Стоимость м²: 203 195 руб.

6

Телекоммуникационная компания,
94,4 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	143 960	155 477	167 915	181 348	195 856	211 525	228 447	246 722
2. Ставка, руб/м2/год	18 300	19 764	21 345	23 053	24 897	26 889	29 040	31 363
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	1 439 600	1 865 722	2 014 979	2 176 178	2 350 272	2 538 294	2 741 358	2 960 666
4. ГАП накопленным итогом	1 439 600	3 305 322	5 320 301	7 496 479	9 846 751	12 385 045	15 126 403	18 087 069

МАП (на 1-й год аренды): 143 960 руб.

Стоимость: 18 080 000 руб.

Стоимость м²: 191 525 руб.



Консалтинговая компания,
126,4 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	192 760	208 181	224 835	242 822	262 248	283 228	305 886	330 357
2. Ставка, руб/м2/год	18 300	19 764	21 345	23 053	24 897	26 889	29 040	31 363
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	1 927 600	2 498 170	2 698 023	2 913 865	3 146 974	3 398 733	3 670 632	3 964 282
4. ГАП накопленным итогом	1 927 600	4 425 770	7 123 793	10 037 658	13 184 632	16 583 365	20 253 997	24 218 279

МАП (на 1-й год аренды): 192 760 руб.

Стоимость: 24 210 000 руб.

Стоимость м²: 191 535 руб.



Брокерская компания на рынке ценных бумаг,
61,9 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	110 388	119 219	128 757	139 058	150 182	162 196	175 172	189 186
2. Ставка, руб/м2/год	21 400	23 112	24 961	26 958	29 114	31 444	33 959	36 676
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	1 214 268	1 430 628	1 545 078	1 668 685	1 802 180	1 946 354	2 102 062	2 270 227
4. ГАП накопленным итогом	1 214 268	2 644 896	4 189 975	5 858 660	7 660 839	9 607 193	11 709 255	13 979 482

МАП (на 1-й год аренды): 110388 руб.

Стоимость: 13 970 000 руб.

Стоимость м²: 225 687 руб.

9

Продажа прозрачных медиаэкранов,
128,7 м²

- Доходность - 13,1%

■ Окупаемость - 7,6 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	208 794	225 497	243 537	263 020	284 062	306 787	331 330	357 836
2. Ставка, руб/м2/год	19 468	21 025	22 707	24 524	26 486	28 605	30 893	33 365
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	2 505 526	2 705 968	2 922 448	3 156 244	3 408 744	3 681 443	3 975 959	4 294 035
4. ГАП накопленным итогом	2 505 526	5 211 494	8 133 942	11 290 186	14 698 930	18 380 373	22 356 332	26 650 367

МАП (на 1-й год аренды): 208 794 руб.

Стоимость: 25 060 000 руб.

Стоимость м²: 194 716 руб.

10

Фитнес-клуб,
1476,3 м²

- Доходность - 12%

■ Окупаемость - 8,4 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 7
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	1 414 788	1 414 788	1 513 824	1 619 792	1 733 178	1 854 501	1 984 317	2 123 213
2. Ставка, руб/м2/год	11 500	11 500	12 305	13 166	14 088	15 074	16 129	17 258
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	5 659 152	16 977 456	18 165 872	19 437 483	20 798 100	22 253 968	23 811 745	25 478 561
4. ГАП накопленным итогом	5 659 152	22 636 608	40 802 480	60 239 962	81 038 062	103 292 029	127 103 774	152 582 335

МАП (на 1-й год аренды): 1 414 788 руб.

Стоимость: 162 393 000 руб.

Стоимость м²: 110 000 руб.

11

ИТ компания,
70,5 м²

■ Доходность - 12,5%

● Стабильный арендатор

● Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

■ Окупаемость - 8 лет

● Срок аренды - 5

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	122 200	134 420	147 862	162 648	178 913	196 804	216 485	238 133
2. Ставка, руб/м2/год	20 800	22 880	25 168	27 685	30 453	33 499	36 848	40 533
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	1 344 200	1 613 040	1 774 344	1 951 778	2 146 956	2 361 652	2 597 817	2 857 599
4. ГАП накопленным итогом	1 344 200	2 957 240	4 731 584	6 683 362	8 830 319	11 191 971	13 789 788	16 647 387

МАП (на 1-й год аренды): 122 200 руб.

Стоимость: 16 640 000 руб.

Стоимость м²: 236 028 руб.

12

Оптовая торговля,
184,4 м²

■ Доходность - 12,5%

● Стабильный арендатор

● Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

■ Окупаемость - 8 лет

● Срок аренды - 5

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	288 893	312 005	336 965	363 922	393 036	424 479	458 437	495 112
2. Ставка, руб/м2/год	18 800	20 304	21 928	23 683	25 577	27 623	29 833	32 220
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	2 888 930	3 744 054	4 043 579	4 367 064	4 716 428	5 093 742	5 501 242	5 941 342
4. ГАП накопленным итогом	2 888 930	6 632 984	10 676 562	15 043 626	19 760 055	24 853 797	30 355 039	36 296 381

МАП (на 1-й год аренды): 288 893 руб.

Стоимость: 36 290 000 руб.

Стоимость м²: 196 800 руб.

13

Интернет-магазин корейской косметики EcoPlace,
51,8 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	98 852	106 760	115 301	124 525	134 487	145 246	156 866	169 415
2. Ставка, руб/м2/год	22 900	24 732	26 711	28 848	31 155	33 648	36 340	39 247
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	988 520	1 281 122	1 383 612	1 494 301	1 613 845	1 742 952	1 882 388	2 032 979
4. ГАП накопленным итогом	988 520	2 269 642	3 653 253	5 147 554	6 761 398	8 504 350	10 386 739	12 419 718

МАП (на 1-й год аренды): 98 852 руб.

Стоимость: 12 410 000 руб.

Стоимость м²: 239 575 руб.

14

Финансовая компания,
335 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	538 792	581 895	628 447	678 723	733 020	791 662	854 995	923 395
2. Ставка, руб/м2/год	19 300	20 844	22 512	24 312	26 257	28 358	30 627	33 077
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	4 849 128	6 982 743	7 541 363	8 144 671	8 796 246	9 499 947	10 259 941	5 540 369
4. ГАП накопленным итогом	4 849 128	11 831 871	19 373 234	27 517 905	36 314 150	45 814 097	56 074 038	61 614 407

МАП (на 1-й год аренды): 538 792 руб.

Стоимость: 67 150 000 руб.

Стоимость м²: 200 448 руб.

15

Комплексное обслуживание зданий, проектирование.,
153,8 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	247 362	267 151	288 523	311 604	336 533	363 456	392 532	423 935
2. Ставка, руб/м2/год	19 300	20 844	22 512	24 312	26 257	28 358	30 627	33 077
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	2 473 620	3 205 812	3 462 276	3 739 258	4 038 399	4 361 471	4 710 390	5 087 221
4. ГАП накопленным итогом	2 473 620	5 679 432	9 141 708	12 880 966	16 919 365	21 280 836	25 991 226	31 078 447

МАП (на 1-й год аренды): 247362 руб.

Стоимость: 31 070 000 руб.

Стоимость м²: 202 016 руб.

16

Комплексные инвестиционные проекты ,
144 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 3
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	274 800	296 784	320 527	346 169	373 862	403 771	436 073	470 959
2. Ставка, руб/м2/год	22 900	24 732	26 711	28 847	31 155	33 648	36 339	39 247
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	2 748 000	3 561 408	3 846 321	4 154 026	4 486 347	4 845 256	5 232 876	5 651 506
4. ГАП накопленным итогом	2 748 000	6 309 408	10 155 729	14 309 754	18 796 102	23 641 357	28 874 234	34 525 740

МАП (на 1-й год аренды): 274 800 руб.

Стоимость: 34 520 000 руб.

Стоимость м²: 239 722 руб.



Бизнес-центр 7One
САО, ст. м. «Верхние Лихоборы»



Кафе,
80,3 м²

- Доходность - 12,6%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	282 959	302 767	323 960	346 637	370 902	396 865	424 646	454 371
2. Ставка, руб/м2/год	42 285	45 245	48 412	51 801	55 427	59 307	63 459	67 901
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	3 112 553	3 633 198	3 887 522	4 159 648	4 450 824	4 762 382	5 095 748	2 726 225
4. ГАП накопленным итогом	3 112 553	6 745 751	10 633 273	14 792 921	19 243 745	24 006 127	29 101 875	31 828 100

МАП (на 1-й год аренды): 282 959 руб.

Стоимость: 34 288 100 руб.

Стоимость м²: 427 000 руб.



Оптовая торговля промышленным оборудованием,
187,3 м²

- Доходность - 12,5%

■ Окупаемость - 8 лет
- Стабильный арендатор

● Срок аренды - 5
- Эксплуатационные и коммунальные расходы оплачивает арендатор

Год	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Месячная арендная плата (МАП, руб.)	334 018	357 400	382 418	409 187	437 830	468 478	501 271	536 360
2. Ставка, руб/м2/год	21 400	22 898	24 501	26 216	28 051	30 015	32 116	34 364
3. Годовая арендная плата (ГАП, руб.)	3 674 198	4 288 792	4 589 007	4 910 238	5 253 954	5 621 731	6 015 252	6 436 319
4. ГАП накопленным итогом	3 674 198	7 962 990	12 551 997	17 462 235	22 716 189	28 337 920	34 353 172	40 789 491

МАП (на 1-й год аренды): 334 018 руб.

Стоимость: 40 780 000 руб.

Стоимость м²: 217 726 руб.