

ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС

г. Калуга. Здание гостиницы на 72 места

Площадь: 1089,7 м²

Земельный участок: 815 м²

Окупаемость: 5 лет



83 000 000 руб.

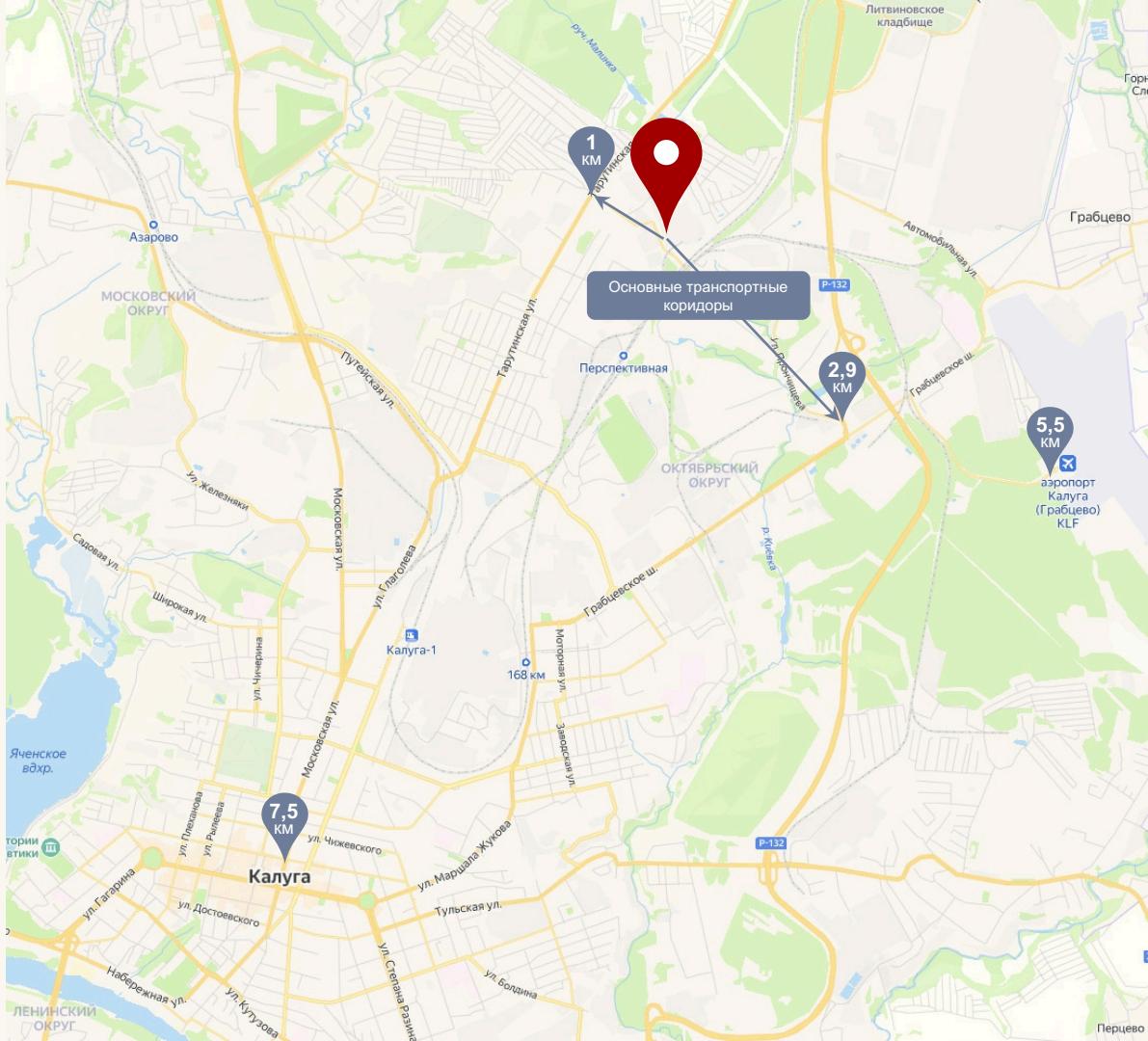
Резюме объекта

Продаётся здание с гарантированным долгосрочным арендатором.

Здание построено в 1993 году.
С 2012 по 2022 годы использовалось
как хостел "Славянка". В 2023 году его
приобрело ООО "Ваш Дом" и провело
реконструкцию.

27 ноября 2024 года здание было
переоборудовано по требованиям
ФСИН в УФИЦ (женский
исправительный центр) на 72 места.

ООО «Ваш Дом» передало здание в
безвозмездное пользование ФСИН на
5 лет с автоматической пролонгацией.
Взамен ФСИН предоставляет рабочую
силу с обязательством их
трудоустройства.



Что такое УФИЦ?

УФИЦ - это специальные учреждения, предназначенные для исправления правонарушителей.

Принудительные работы представляют собой социальный проект, реализуемый в России в соответствии с Федеральным законом от 7 декабря 2011 года № 420- ФЗ с 1 января 2017 года.

Главная цель этого подхода - помочь осужденным исправиться и успешно адаптироваться в обществе через обязательное привлечение к труду (ст . 60.7 УИК РФ).

Эта инициатива направлена на позитивные изменения в жизни людей и их дальнейшую ресоциализацию.

В чем выгода УФИЦ для бизнеса:

1. Гарантированные работники (72 человека)
2. Продажа рабочей силы по рыночной цене с выплатой работникам низкой заработной платы (МРОТ)



Что планируется

Собственник ООО «ВАШ ДОМ» намерен частично или полностью продать здание с землей и стать его арендатором.

Преимущества для нового собственника:

1. Ликвидная недвижимость - здание является гостиницей с возможностью использования, в том числе, под хостел.
2. Рост цен на коммерческую недвижимость в Калуге наблюдается ежегодное увеличение цены, за последние 5 лет среднегодовой темп роста составил **12%** (источник: <https://rosrealt.ru/kaluga/cena/>).
3. Отремонтированное здание - помещение соответствует всем техническим нормам и требованиям пожарной безопасности. Новому собственнику не придется инвестировать средства в ремонт .
4. Стабильный пассивный доход с 1 месяца **800 000 руб.** в месяц от долгосрочной аренды (5 лет с автоматической пролонгацией).

Инвестиционная привлекательность

1 Ликвидная недвижимость

Калуга – динамично развивающийся промышленный и деловой центр, что обеспечивает высокий уровень заполняемости гостиниц и хостелов за счет потребности в размещении сотрудников.

2 Стабильные ежемесячные платежи

Долгосрочный договор аренды с ФСИН на 5 лет с автоматической пролонгацией гарантирует стабильный доход собственнику на весь срок аренды.

3 Здание не требует дополнительных вложений

Инвестор получает здание, в котором арендатор полностью обновил инженерные сети, водоснабжение, отопление, электрику и систему видеонаблюдения. Здание соответствует стандартам пожарной безопасности.

4 Круглосуточная охрана здания сотрудниками ФСИН

Здание охраняется сотрудниками ФСИН с установленными камерами. Инженеры ФСИН оперативно устраняют поломки, что обеспечивает высокую сохранность объекта.

5 Освобождение от налогов

Собственник освобожден от налога на имущество и земельного налога на весь срок аренды.

6 Аренда по формату Triple Net (NNN)

Арендатор отвечает за все коммунальные платежи, ремонт и налоги, а также обеспечивает полный инженерный надзор.

Надежный арендатор

ООО «ВАШ ДОМ»- развивающаяся компания, специализирующаяся на уборке и обслуживании многоквартирных домов в Калужской и Кемеровской областях.

Выручка компании растет на 28% в среднем за год (с 2020 г по 2024 г)

Год	Штат сотрудников	Выручка, млн.руб.
2020	21	14,4
2021	29	22,1
2022	40	32,6
2023	52	64,5
2024	50	61,7
2025 (прогноз)	120	85
2026 (прогноз)	140	100

11.04.2025 Сбербанк: 03 002 01-4040	700	700
Количество открытый	0	(П) 01 января 2024 г.
Взятый остаток	0,00	
Итого оборота	0,00	
Использован остаток	0,00	(П) 31 декабря 2024 г.

выручка за 2024 г.

11.04.2025 Сбербанк: 03 002 01-4080	607 115,38	607 115,38
Взятый остаток	0,00	(П) 01 января 2023 г.
Итого оборота	0,00	
Использован остаток	0,00	(П) 31 декабря 2023 г.

выручка за 2023 г

Дата открытия	Счет	Кредит	Сумма по дебету	Сумма по кредиту	№ документа	ВО	Банк (МФК и инвесторы)	Использован остаток
30.12.2022	407000002200000008	403 000,00	141 000,25	1089	01			Остаток по счету №707 от 31.12.2022 по договору подряда в виде заработка работников в размере 108900,25 руб.
Ф/с 40702 Дебет Кредит Всего								
Количество открытый	0	669	669					
Взятый остаток	0,00	396 003,99				(П)	01 января 2022 г.	
Итого оборота	0,00	32 469 405,29				(П)	31 декабря 2022 г.	
Использован остаток	0,00	607 515,38						

выручка за 2022 г.

Здание и земля в собственности

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

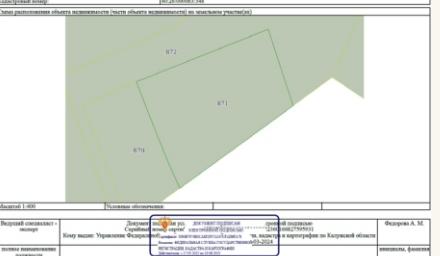
Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г.			
Кадастровый номер:	40:26:000083:348		
Номер кадастрового квартала:	40:26:000083		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 27478 19.06.2007; Кадастровый номер 40:26:000083:0:56; Условный номер 40:26:03 00 294:0002:27478/1		
Местоположение:	Калужская обл, г Калуга, пер Сельский, д 8а		
Площадь, м ² :	1089.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гостиница		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1993		
Год завершения строительства:	1993		
Кадастровая стоимость, руб:	32969701.67		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:26:000083:871		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Маслов Максим Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВАШ ДОМ", 4028069602		

A digital stamp featuring a golden crown and a red ribbon is positioned at the top left. To its right, the text "ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН" is written in blue. Below it, "номер сертификации" and "электронной подпись" are shown in blue. At the bottom, there is a URL "http://certifikat.fsc.gov.ru", a reference number "артикул: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD0BA78", and the date "03-2024". The entire stamp is set against a light gray background.

Ведущий специалист - эксперт	Документ по Серийный номер сертификации	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью ГРНПОД-2360166827595931 Файл: 3094879481548A5F0C8ADFA78 Чи, кадастра и картографии по Калужской области	Федорова А. М.
полное наименование должности	Бланк: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действие с 17.05.2021 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

Индивидуальный спикер + эксперта	 Департамент государственной и муниципальной политики в сфере культуры и туризма Республики Калмыкия	Прием граждан 770600027599311 Челлендж и маркетингов по Калмыцкой области	Федорова А. М.
Кому пишут: Управление ФСБ	Федеральная служба по контролю за оборонной промышленностью и ядерной безопасности	Прием граждан 770600027599311 Челлендж и маркетингов по Калмыцкой области	Иванова, Федорова



Здание и земля в собственности

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №211408830634883519183196532747473451856, 26.10.2025
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ. Дата составления: 27.02.2025 11:30:20

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.02.2025, поступившего на рассмотрение 25.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

раздел I Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.02.2025г. № КУВИ-001/2025-50873350			
Кадастровый номер:	40:26:000083:871		

Номер кадастрового квартала:	40:26:000083
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г Калуга, пер Сельский, район д.8а.
Площадь, м ² :	815 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	1372562.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:26:000083:348
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под гостиницу
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Маслова Валентина Михайловна



The image shows a digital signature seal for the Federal Land Cadastre and Cartography Agency (Russia). It features a circular emblem with a map of Russia at the top, followed by the agency's name in Russian and English, and the year 2025 at the bottom.

Составил: Щербакова Людмила Валентиновна Дата составления: 27.02.2025 11:30:20
Центр "Мои Документы", г. Калуга, ул. Ленина 248900, Калужская обл., г. Калуга, ул. Ленина, д. 126, стр. 1

Приложение 3 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 27.07.2017 № 750			
Раздел 3. Таблица 4			
Выводы из Единого государственного реестра испытаний об объектах характеристики и характеристиках граня на объекте испытаний			
Оценка межпомензажного изменения участка			
Земельный участок все объекты испытания			
Документ № 1 раздел 3	Всего листов раздел 3: 1	Всего разделов 3	Всего листов выписок 4



40:26:000083:348

Найти

[< Назад в найденные объекты](#)

Вид объекта недвижимости Здание

Дата присвоения 2011-10-06T00:00:00Z

Кадастровый номер 40:26:000083:348

Кадастровый квартал 40:26:000083

Адрес Калужская обл, г Калуга, пер Сельский, д 8а

Наименование Гостиница

Назначение Нежилое

Площадь общая 1089.7 кв. м

Статус Ранее учтенный

Форма собственности Частная

Кадастровая стоимость 48573769.73 руб.

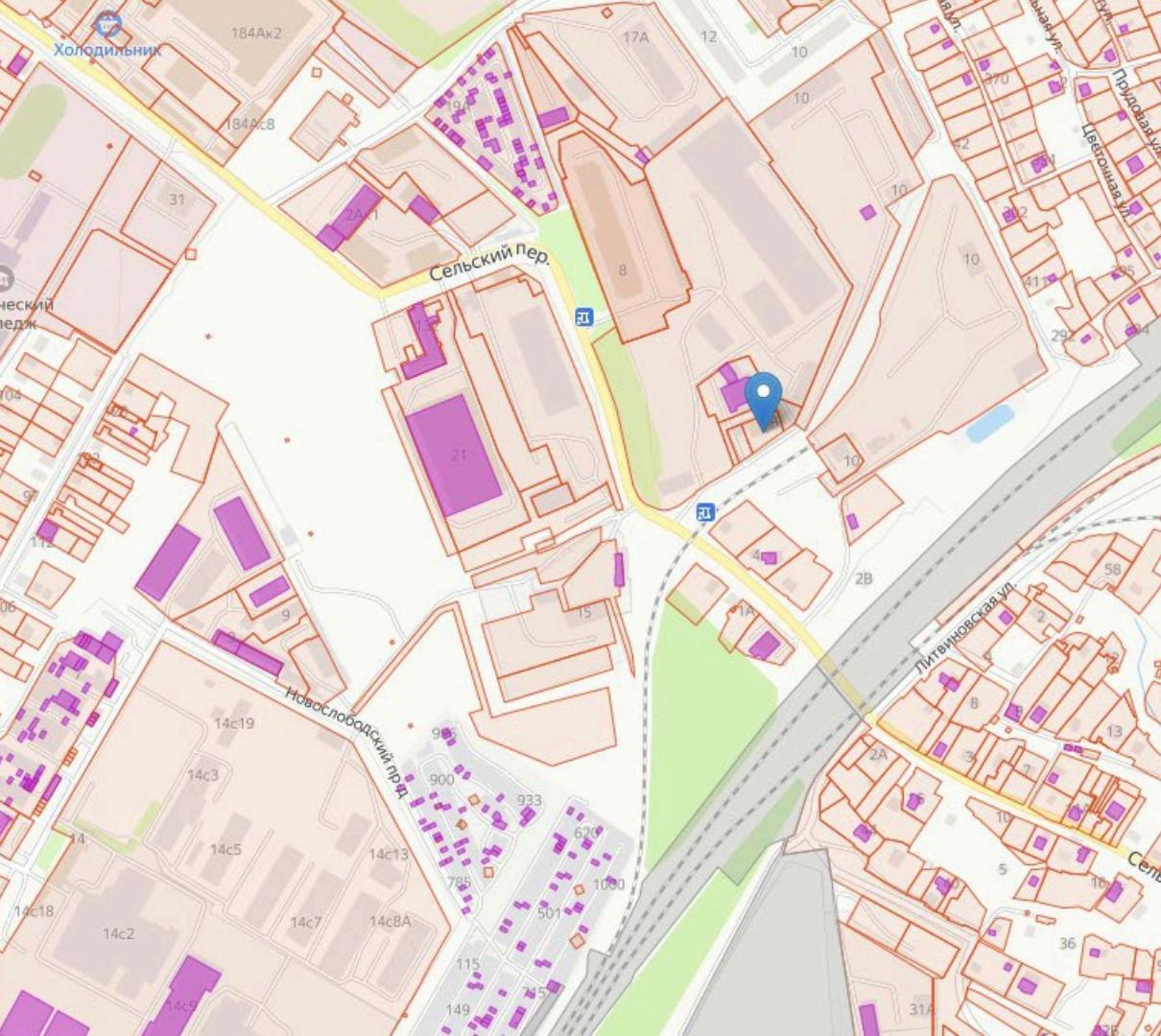
Удельный показатель кадастровой стоимости 44575.36

руб./кв. м

Количество этажей (в том числе подземных) 3

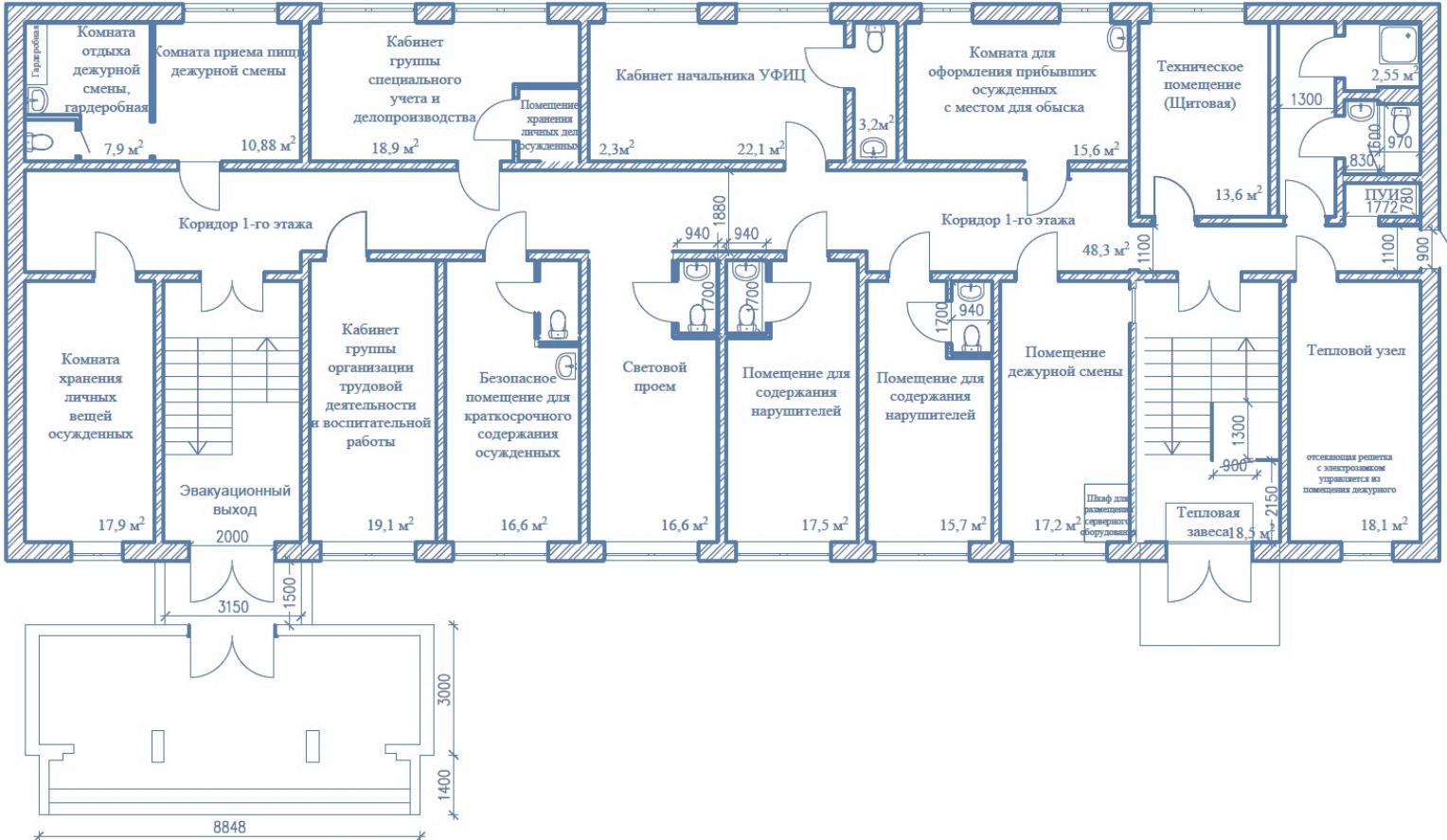
Завершение строительства 1993 г.

Ввод в эксплуатацию 1993 г.



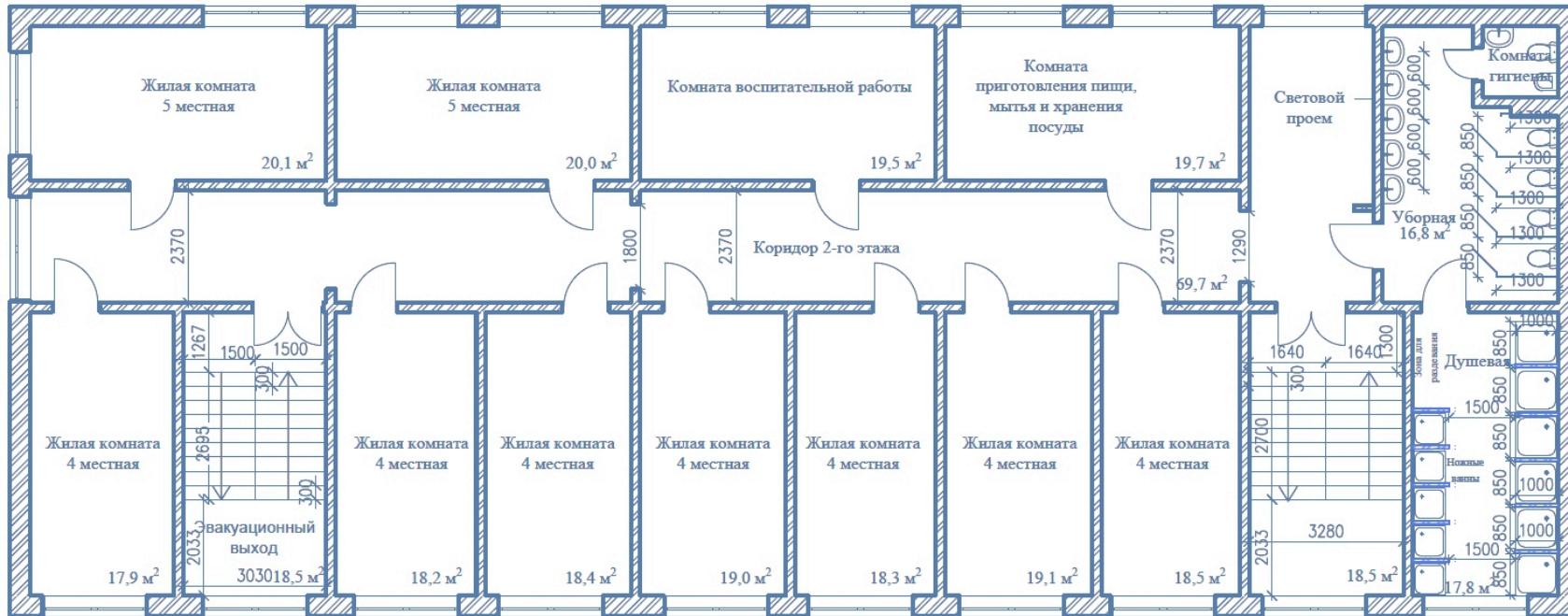
1 ЭТАЖ

1 ЭТАЖ административные помещения Женский УФИЦ "ООО Ваш дом"



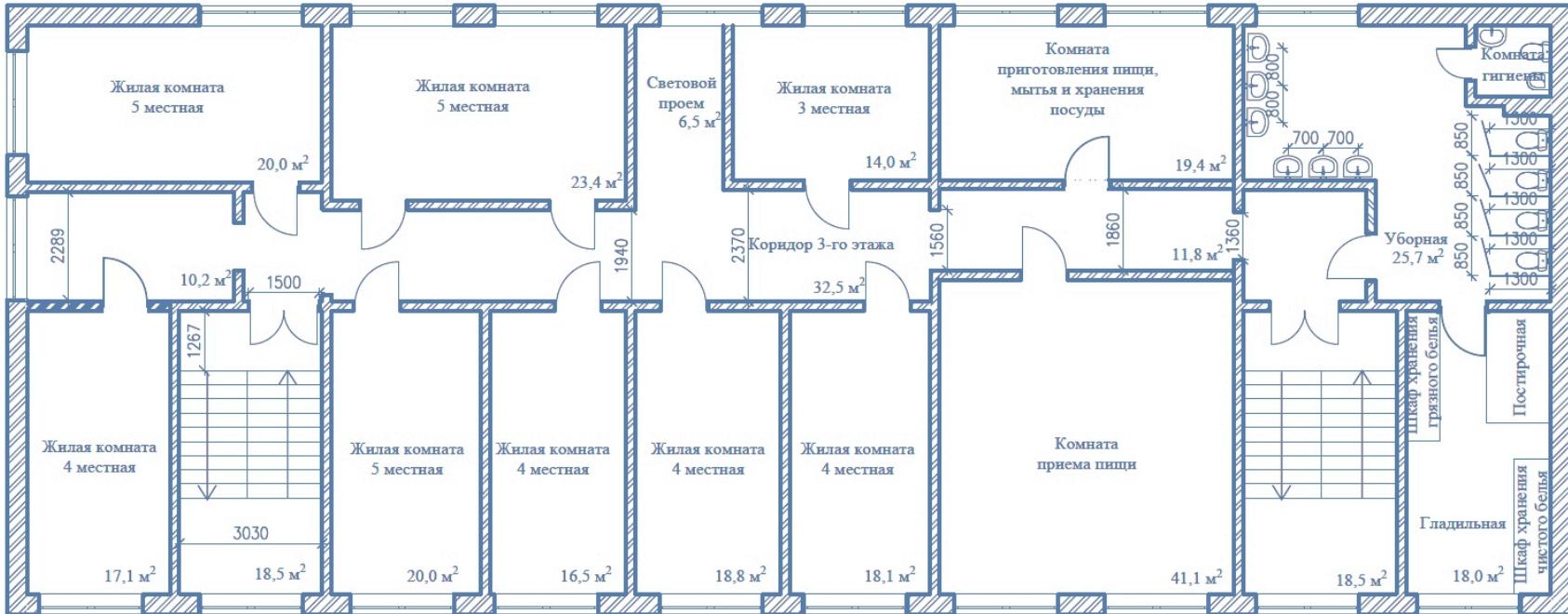
2 ЭТАЖ

2 ЭТАЖ (вместимость 38 осуждённых) Женский УФИЦ "ООО Ваш дом"



3 ЭТАЖ

3 ЭТАЖ (вместимость 34 осуждённых) Женский УФИЦ "ООО Ваш дом"







БЫЛО



СТАЛО ПОСЛЕ РЕМОНТА



После ремонта







ДЕТАЛЬНО ПРОРАБОТАНЫ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

Риск	Вероятность наступления	Приоритет реагирования	Меры по управлению рисками
УФИЦ расторгнет договор и съедет			В случае изменения законодательства или ухода УФИЦ, помещение может быть перепродано под хостел , что обеспечит ликвидность
Задержки по выплате аренды			У арендатора стабильные годовые контракты на клининг многоквартирных домов, что снижает риски неплатежей. Существующая нехватка рабочих кадров и сотрудничество с УФИЦ обеспечивают доступ к рабочей силе и подтверждают платёжеспособность арендатора (см. слайд с подтверждением)
Обесценится здание			За последние 10 лет цена на коммерческую недвижимость в Калуге выросла в 2,2 раза при среднегодовом темпе 12,3%. За последние 5 лет рост составил 12,9% . <small>(источник: https://rosrealt.ru/kaluga/cena/).</small>
Неликвидность здания после ухода УФИЦ			Удаление видеокамер и переоборудование помещения администрации УФИЦ (1й этаж) для хостела займет менее 1 месяца
Арендатор может потерять интерес к зданию и расторгнуть договор			Арендатор зависит от рабочей силы и готов оставить 20% долю в бизнесе оформленную на физическое лицо, что обеспечит его максимальную вовлеченность в аренде.
Если потребуется выйти из бизнеса, то его не продать			В случае необходимости инвестор сможет продать актив как готовый арендный бизнес как арендатору, так и третьим лицам. У арендатора будет приоритетное право частичный или полный выкуп актива.
Если уйдет УФИЦ и у собственников разойдутся интересы			Каждый имеет приоритетное право на выкуп доли друг друга . Если не удастся согласовать цену, возможно обращение к продаже доли третьим лицам.

Условия сделки

Стоимость готового
арендного бизнеса

83 000 000 руб.

В стоимость входит:

1. 3-х этажное здание гостиницы площадью 1089,7 м²
2. Земельный участок площадью 815 м²
3. Договор с арендатором на 5 лет
с автоматической пролонгацией

Арендная плата:	800 000 руб. в месяц (с корректировкой по ставке ЦБ)
Доходность инвестора:	9 600 000 руб. в год
Срок окупаемости:	5 лет
Формат аренды	Triple Net (NNN) - Коммунальные расходы, эксплуатация и ремонт за счет арендатора
Обеспечительный платеж	1 600 000 руб. (2 месяца: за первый и последний месяц)
Срок аренды	5 лет (до 2030 год с автоматической пролонгацией)

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ
ЧТОБЫ ОБСУДИТЬ ДЕТАЛИ



+7 (920) 092-45-50

Маслов Максим Валерьевич
директор ООО «ВАШ ДОМ»

telegram