



ЮрБот

AI-юрист онлайн · jurbot.ru

DUE DILIGENCE · ФИНАНСЫ

Финансово-экономическое заключение по сделке

Дата подготовки: 11.05.2026

№ образца: DD-Financial-Analysis

Подготовил: AI-юрист ЮрБот по реестру действующих норм РФ

Настоящий документ — образец работы сервиса ЮрБот. Подготовлен с опорой на действующее законодательство Российской Федерации и судебную практику. Все персональные данные клиента обезличены. Не заменяет очной консультации профильного специалиста при сложных и нетипичных ситуациях.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по ориентировочной стоимости, окупаемости и инвестиционной привлекательности арендного бизнеса на участке XX:XX:XXXXXXX:X

Запрашиваемая цена [N] руб.

сценарный анализ на основе документально подтверждённых договоров субаренды и Метод исходной арендной платы по договору с администрацией

полный текст и цена субаренды автомоечного Ограничение блока 750 кв. м не представлены

1

1. Базовый вывод

Цена [N] руб. может быть экономически оправдана только при условии, что автомоечный блок на 750 кв. м приносит значимый и устойчивый арендный поток, а правовые риски по кафе, модульной АЗС, самовольному объекту и дорожной зоне не приводят к демонтажу/выселению соответствующих арендаторов. Без подтверждённой цены по автомойке и без снижения правового риска требование продавца нельзя считать доказанно рыночным.

1. Документально подтверждённый субарендный поток

Субарендатор	Площадь	Деятельность	Плата в месяц	Срок
нестационарная заправочная станция автопродлонгация	01.09.2025–	200 модульная	100 000	31.07.2026, ООО «А»

ИП «А»	100 пункт шиномонтажа	60 000	07.10.2025–07.09.2026
--------	-----------------------	--------	-----------------------

ремонт/сервис, продажа масел	ИП «Б»	100 50 000	01.03.2026–31.01.2027 автозапчастей и
------------------------------	--------	------------	---------------------------------------

точка общепита, ИП «В»	40 50 000	26.03.2026–26.02.2027	павильон + веранда
------------------------	-----------	-----------------------	--------------------

Итого документально подтверждённый фиксированный поток по четырём раскрытым договорам составляет 260 000 руб. в месяц или 3 120 000 руб. в год. Это ещё не даёт ответа на вопрос о справедливости цены, поскольку основной блок площадью 750 кв. м — автомойка — в предоставленном пакете не раскрыт по размеру арендной платы.

1. Сценарный анализ: сколько должен приносить автомоечный блок,

чтобы цена [N] руб. была рациональной. Ниже приведён осторожный расчёт. Предпосылки: по раскрытым договорам коммунальные платежи возмещаются субарендаторами сверх аренды; в расчёт включены исходная арендная плата по договору с администрацией 2019 года (30 314,06 руб./мес.), налог УСН 6% с валовой выручки и резерв 30 000 руб./мес. на общие расходы, мелкий ремонт, сопровождение и простой. Это не бухгалтерская модель и не замена налогового due diligence, а минимальная модель чувствительности.

Опер. поток Рента Общ./ Валовой Валовой УСН 6%, после Окупаемост автомойки, Земля, год ремонт поток, мес поток, год год налога и ь, лет мес резерв, год резерва, год

100 000	360 000	4 320 000	363 769	259 200	360 000	3 337 031	5.4
---------	---------	-----------	---------	---------	---------	-----------	-----

150 000	410 000	4 920 000	363 769	295 200	360 000	3 901 031	4.6
---------	---------	-----------	---------	---------	---------	-----------	-----

200 000 460 000 5 520 000 363 769 331 200 360 000 4 465 031 4.0

2 Опер. поток Рента Общ./ Валовой Валовой УСН 6%, после Окупаемость автомойки, Земля, год ремонт поток, мес поток, год год налога и ь, лет мес резерв, год резерва, год

250 000 510 000 6 120 000 363 769 367 200 360 000 5 029 031 3.6

300 000 560 000 6 720 000 363 769 403 200 360 000 5 593 031 3.2

350 000 610 000 7 320 000 363 769 439 200 360 000 6 157 031 2.9

Из таблицы следует, что при сохранении всех раскрытых субарендаторов цена [N] руб. даёт приемлемую окупаемость около 4 лет лишь если автомойка приносит порядка 200 000 руб. в месяц и выше. При доходе автомойки 100 000 руб./мес. окупаемость растягивается примерно до 5,4 лет даже в относительно благоприятном сценарии.

1. Консервативный сценарий: если правовые риски потребуют убрать

кафе и модульную АЗС Правовой анализ показывает, что именно кафе и модульная АЗС являются наиболее спорными сегментами. Поэтому нужен отдельный расчёт на случай, если эти блоки придётся закрыть, демонтировать или заменить. В таком сценарии фиксированный раскрытый поток уменьшается с 260 000 до 110 000 руб. в месяц.

Автомойка, мес Валовой поток, мес Опер.поток, год Окупаемость, лет

100 000 210 000 1 645 031 10.9

150 000 260 000 2 209 031 8.1

200 000 310 000 2 773 031 6.5

250 000 360 000 3 337 031 5.4

300 000 410 000 3 901 031 4.6

350 000 460 000 4 465 031 4.0

В консервативном сценарии цена [N] руб. выглядит существенно менее устойчивой. Чтобы выйти хотя бы на 4,5-5-летнюю окупаемость, автомойка должна приносить не менее примерно 300 000 руб. в месяц. При более низком доходе автомойки цена [N] руб. становится завышенной для рискованного актива.

1. Ориентир справедливой цены при горизонте окупаемости 4-5 лет

Для арендного бизнеса такого типа практичным ориентиром является цена, соотносимая с операционным денежным потоком за 4-5 лет. Ниже приведены расчётные ориентиры по справедливой цене при разных ставках автомоечного блока. Это не отчёт оценщика, а рабочая инвестиционная модель для проверки того, насколько цена [N] руб. соответствует подтверждаемому денежному потоку.

3 Сценарий Опер.поток, год Цена при 4 годах Цена при 5 годах

Все текущие субарендаторы; 3 901 031 15 604 125 19 505 156 автомойка 150 000 ₽/мес

Все текущие субарендаторы; 4 465 031 17 860 125 22 325 156 автомойка 200 000 ₽/мес

Все текущие субарендаторы; 5 029 031 20 116 125 25 145 156 автомойка 250 000 ₽/мес

Все текущие субарендаторы; 5 593 031 22 372 125 27 965 156 автомойка 300 000 ₽/мес Из таблицы видно, что цена [N] руб. находится в разумном диапазоне лишь при сценарии, когда автомоечный блок стабильно приносит около 200 000 руб. в месяц и выше при одновременном сохранении остальных субарендаторов. Если автомойка приносит лишь 150 000 руб. в месяц, то справедливая цена по 4-летнему горизонту находится заметно ниже [N] руб.

1. Что особенно снижает инвестиционную привлекательность

Экономическая оценка объекта в данном случае не может быть отделена от юридической. Чем выше вероятность потери кафе, модульной АЗС, капитальных вложений в площадку или части участка из-за дорожного проекта, тем сильнее снижается и допустимая цена покупки. Наиболее значимые факторы дисконта: (1) отсутствие полного текста исходной субаренды автомоечного блока и, следовательно, отсутствие документально подтвержденной ключевой выручки; (2) отметка Геопортала о самовольном или обладающем признаками самовольности объекте; (3) судебное подтвержденный водоотводный спор; (4) 100-процентное попадание участка в зону планируемого размещения объектов автомобильного транспорта; (5) короткий и управляемый собственником срок по большинству действующих субаренд; (6) отсутствие полного пакета разрешительных документов по кафе и модульной АЗС. В связи с этим инвестиционная оценка формулируется следующим образом: цена [N] млн руб. может рассматриваться как приемлемая только при одновременном выполнении трёх условий: подтверждён реальный платёж автомойки не ниже ориентировочно 200 000-250 000 руб. в месяц; закрыты правовые риски по кафе, АЗС, самовольному объекту и водоотведению; получены документы, снижающие дорожный риск до управляемого уровня. При отсутствии хотя бы одного из этих условий цену [N] руб. следует считать завышенной либо требующей существенного удержания/дисконта. 4

1. Итоговый финансовый вывод

Покупка может быть экономически интересной только как покупка арендного потока, а не как покупка «готового здания». На текущем пакете документов цена [N] руб. не подтверждена в достаточной степени, потому что ключевой элемент денежного потока - автомоечный блок 750 кв. м - не раскрыт полным договором и платёжной историей. Поэтому объективная позиция для покупателя состоит не в том, чтобы соглашаться с объявленной ценой, а в том, чтобы увязать цену с документально подтвержденным NOI и с устранением правовых блокирующих рисков.

Связь с ЮрБот



Telegram-бот ЮрБот

@jurbot_official_bot — заказ документов,
оплата, поддержка



ЮрБот в МАХ

Тот же AI-юрист в мессенджере МАХ —
для тех, кто работает в РФ-экосистеме

Сайт: jurbot.ru

Поддержка: jurbot@mail.ru

Заявление об ответственности

Документ — обезличенный образец работы сервиса ЮрБот, подготовленный по реальному запросу клиента. Это аналитика на основе действующих норм Российской Федерации и судебной практики; не заменяет очной консультации юриста и не является индивидуальным правовым заключением. При сомнениях обратитесь в поддержку: jurbot@mail.ru.