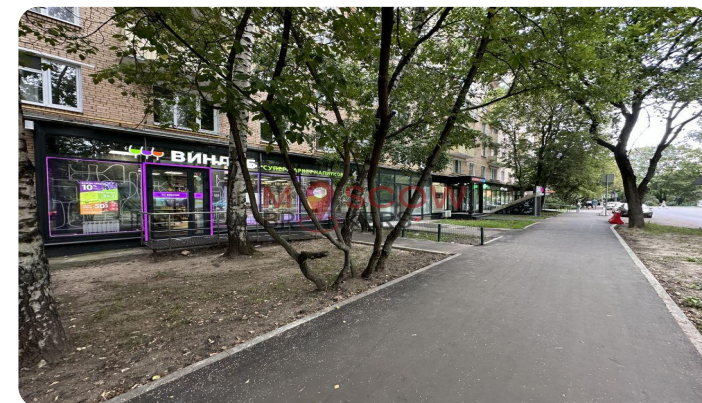
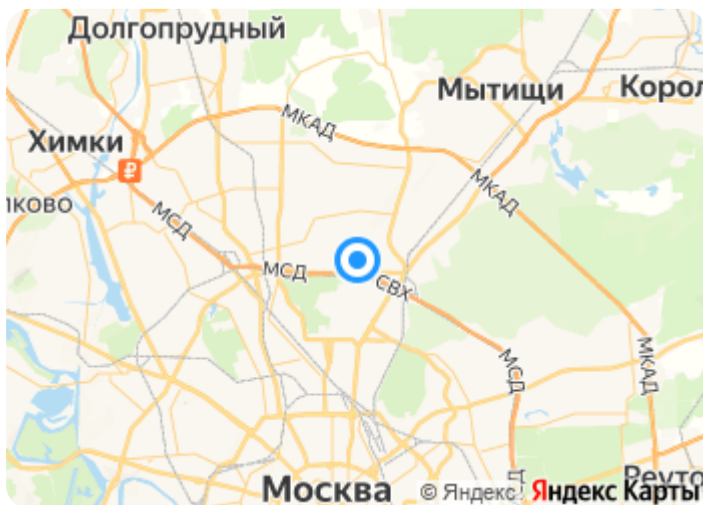




Параметры объекта:

Площадь	121,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 9
Тип строения	Жилой дом
Метро	Ботанический сад (10 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	50 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	413 224 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Винлаб

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Санузел	1
Парковка	Наземная

Предназначение:

Алкомаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	390 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	4 680 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	38 678 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 224 руб.
Окупаемость/Доходность	10,7 лет / 9,4 %

Описание:

Продается готовый арендный бизнес с сетевым арендатором "Винлаб".

Ключевые преимущества:

Стабильный доход МАП: 390 000 рублей.

Надежный арендатор: долгосрочный договор аренды с федеральной сетью "Винлаб" на 5 лет.

Высокий трафик: Расположение в месте с интенсивным пешеходным и автомобильным движением.

Потенциал роста: возможность сдачи в аренду дополнительного блока площадью 4,8 м².

Описание объекта:

Первый этаж: помещение общей площадью 121 м² с витринным остеклением и двумя входами.

"Винлаб": занимает 115 м² и приносит стабильный доход в размере 350 000 рублей в месяц плюс коммунальные платежи по счетчикам.

Дополнительный блок: отдельный блок площадью 4,8 м² с отдельным входом, готовый к сдаче в аренду по ставке 40 000 рублей в месяц.

Расположение: удачное место с высоким пешеходным трафиком, остановками общественного транспорта и развитой торговой инфраструктурой.

Окупаемость:

Инвестиции окупаются за 10,5 лет.

Почему стоит обратить внимание:

Готовый бизнес: не требует дополнительных вложений и позволяет сразу получать стабильный доход.

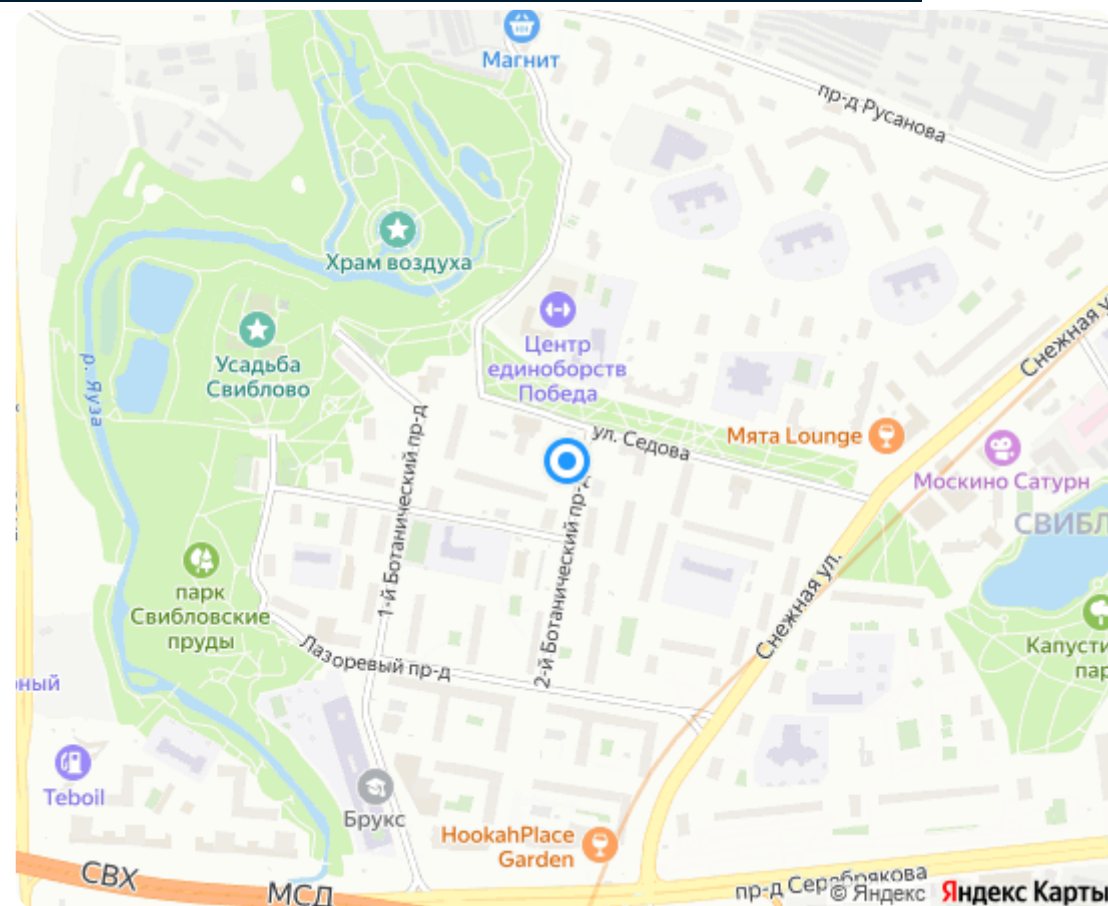
Минимальные риски: долгосрочный договор аренды с надежным арендатором, на 5 лет

Высокая ликвидность: объект коммерческой недвижимости всегда пользуется спросом.

Потенциал:

Рост дохода: возможность увеличения арендной ставки по мере роста рынка.

Диверсификация доходов: сдача в аренду дополнительного блока позволит увеличить доходность объекта.



Планировки:



2-й Ботанический проезд

Фотографии:





