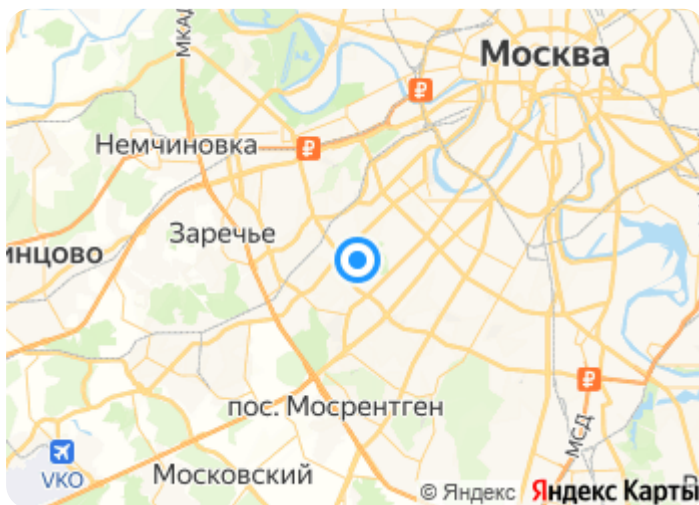




Параметры объекта:

Площадь	1 905,2 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 4
Тип строения	Торговый центр
Метро	Мичуринский проспект (11 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	720 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	377 914 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Караоке клуб PIPL, Ароматный мир, Бургер Стейк, Хинкальная, Цветочная сеть 24, Итальянский ресторан "GRANDE OSTERIA" Ильфорно Групп

Тех. характеристики:

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

Предназначение:

Разное

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	5 000 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	60 000 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	31 493 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 625 руб.
Окупаемость/Доходность	12,0 лет / 8,3 %

Описание:

Продается доходный торговый объект в ЗАО с долгосрочными арендными договорами.

Описание объекта:

Расположение: ЗАО, вблизи станции метро "Мичуринский проспект". Удобная транспортная доступность и близость к жилому массиву и НИИ обеспечивают стабильный поток клиентов.

Площадь: Общая площадь по ЕГРН составляет 1905,2 кв.м. Арендаторы занимают 1548,8 кв.м.

Арендаторы: Портфель арендаторов включает в себя популярные бренды: караоке-клуб RIPL, "Ароматный мир", "Бургер Стейк", хинкальная, цветочная сеть "24" и итальянский ресторан "GRANDE OSTERIA" от Ильфорно Групп.

У ресторана согласована летняя веранда и эксплуатируемая кровля, что расширяет возможности для бизнеса.

Договоры аренды: Все арендаторы имеют долгосрочные договоры с ежегодной индексацией на 5-7%.

Инфраструктура: Собственный паркинг на 30 машиномест, разгрузочные ворота, современные коммуникации, тепловой узел, пассажирский лифт.

Земельный участок: В аренде на 49 лет, площадью 16 соток. Ежемесячный платеж за аренду земли составляет 60 000 рублей.

Финансовые показатели:

Окупаемость инвестиций: 12 лет.

Доходность: 8,3%.

Налогообложение: Упрощенная система налогообложения (УСН).

Коммунальные платежи: Оплачиваются арендаторами.

Преимущества:

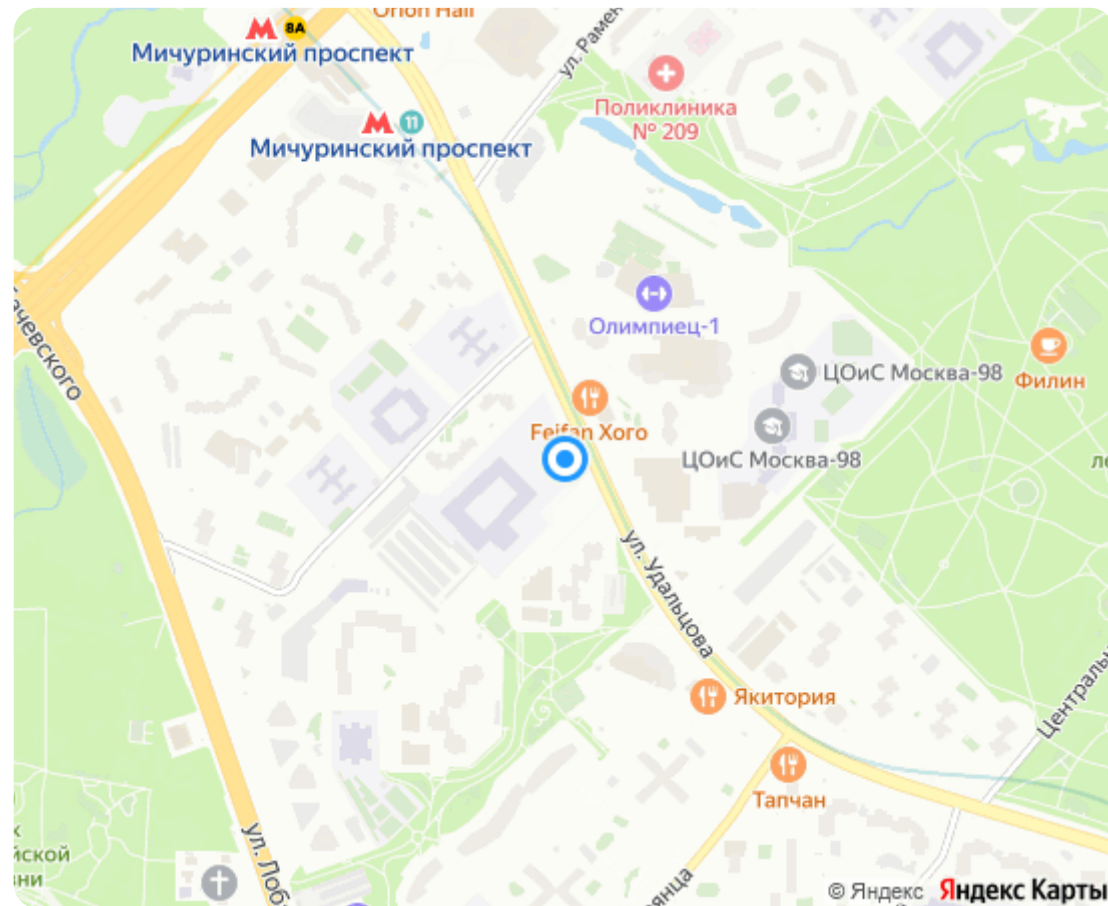
Стабильный доход: Долгосрочные договоры аренды с надежными арендаторами обеспечивают стабильный денежный поток.

Высокая доходность: Инвестиции окупаются за 12 лет при высокой доходности.

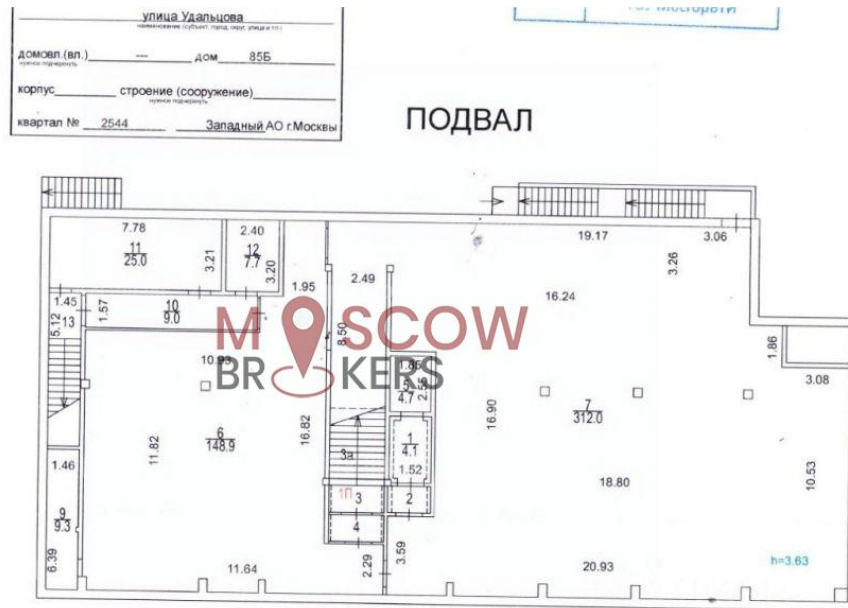
Развитая инфраструктура: Собственная парковка, разгрузочные ворота, современные коммуникации.

Потенциал для роста: Возможность сдачи в аренду эксплуатируемой кровли.

Удобное расположение: Близость к метро и крупному жилому массиву.



Планировки:



Фотографии:

