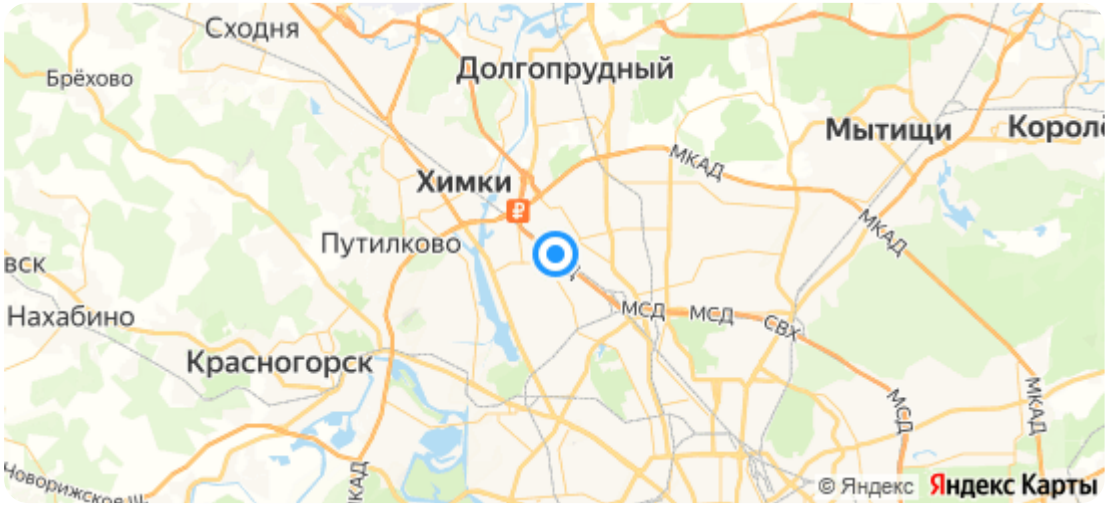
Продажа здания | г Москва, ул Зеленоградская, д 18А

Параметры объекта:

Площадь	3 024,0 кв.м
Высота потолков	5,0 м
Этаж	1 / 2
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Ховрино (20 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	225 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	74 405 руб.
Система налогообложения	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Не выбрано
Электричество	1
Электроснабжение	400 кВт
Инженерия	Центральные коммуникации
Вентиляция под общепит	В наличии
Парковка	Открытая

* Указанные условия и сроки не являются публичной офертой и могут быть изменены без уведомления

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Описание:

Готовый бизнес: Торговый комплекс с высокой доходностью на Северо-Восточной хорде
Ключевые инвестиционные преимущества:

Стабильный денежный поток: Чистая прибыль 19 млн руб. в год при операционном доходе (GAP) 28 млн руб..

Потенциал роста: Возможность увеличить доходность на 15% за счет полной заполняемости и индексации арендных ставок.

Превосходная локация: Расположение на магистрали с высоким трафиком (Северо-Восточная хорда), в 1 минуте от станции МЦД Грачевская.

Высокая заполняемость: 87% площадей сдано в аренду, что подтверждает востребованность комплекса и стабильность бизнеса.

Детализация объекта:

1. Локация и инфраструктура:

Адрес: Улица, входящая в состав магистрали Северо-Восточная хорда (высокая проходимость и отличная транспортная доступность).

Транспортная доступность: Пешая доступность от станции МЦД «Грачевская» (1 минута). Конечная автобусная остановка.

Парковка: К комплексу прилегает большая перехватывающая парковка.

2. Характеристики комплекса:

Общая площадь: 3 024,9 м²

Сдаваемая площадь: 2 894 м²

Год постройки: 1992; Реконструкция: 2012 (здания в хорошем состоянии).

Конструктив: Стены - сэндвич-панели, перекрытия - железобетонные.

Планировка: Смешанная, с высотой потолков 4-6 метров. Имеются антресольные этажи, что увеличивает эффективную площадь.

Коммуникации: Выделенная электрическая мощность 400 кВт.

Земельный участок: Площадь 3 564 м², предоставлен по долгосрочному договору аренды. ВРИ: "Под торговые центры".

3. Финансовые показатели и потенциал:

Валовый арендный доход (GAP): 28 млн руб. в год.

Чистая прибыль: 19 млн руб. в год.

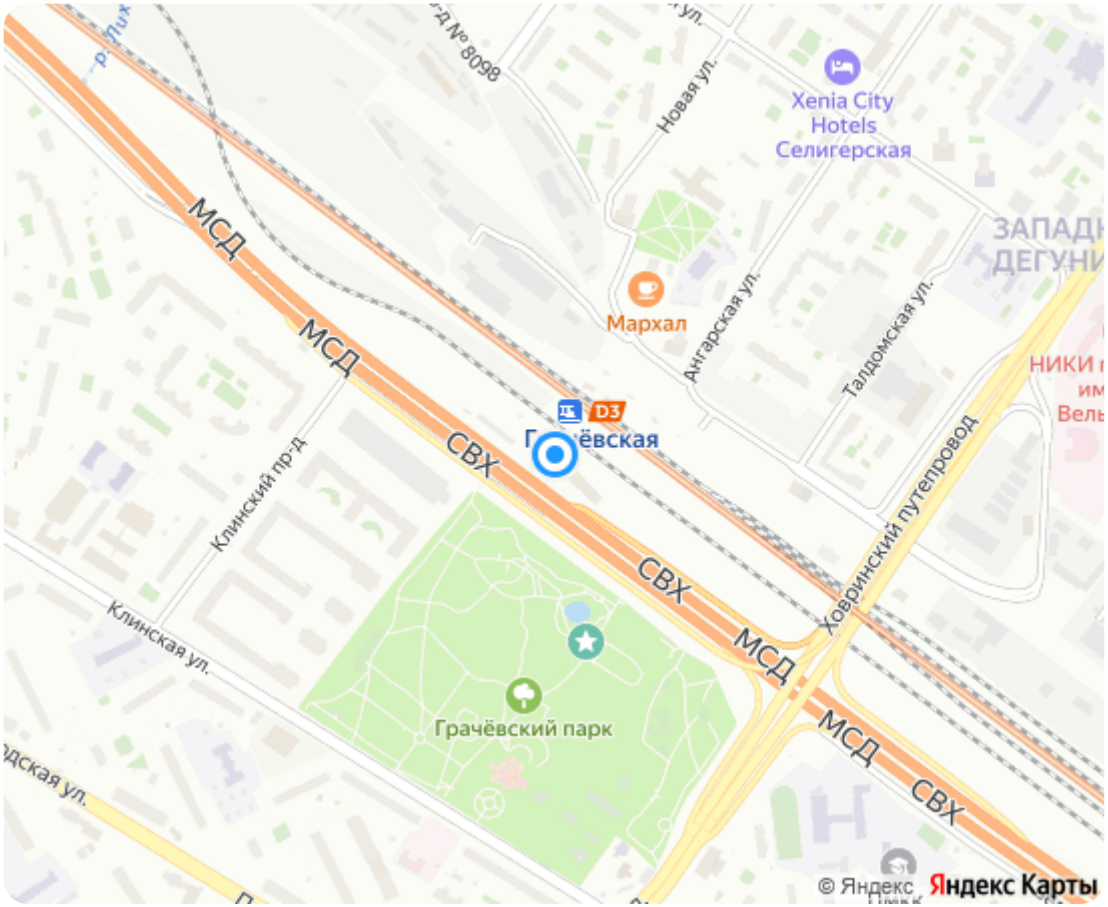
Резервы роста прибыли:

Заполняемость: Рост до 100% (сейчас 87%).

Индексация ставок: Возможность повышения арендных платежей до рыночного уровня.

Оптимизация: Эффективное использование неарендованных площадей и антресолей.

4. Инвестиционное предложение:
Продается успешно функционирующий торговый комплекс с устойчивыми финансовыми показателями. Объект представляет собой готовый бизнес "под ключ" с действующим арендным потоком и четкими рычагами для увеличения его доходности. Идеальный актив для стратегического инвестора, ориентированного на стабильный доход и капитализацию в перспективной локации.



Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

* Указанные условия и сроки не являются публичной офертой и могут быть изменены без уведомления

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Планировки:

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Фотографии:

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

* Указанные условия и сроки не являются публичной офертой и могут быть изменены без уведомления

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453