

### Параметры объекта:

Площадь	976,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 12
Тип строения	Торговый центр
Метро	Площадь Ильича (20 мин. пешком)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	185 000 000 руб.
Ставка аренды в месяц, руб.	1 400 000 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%
<b>Арендатор:</b>	
Пятерочка, Фикс прайс, Wildberries, Ozon	

### Финансовые показатели:

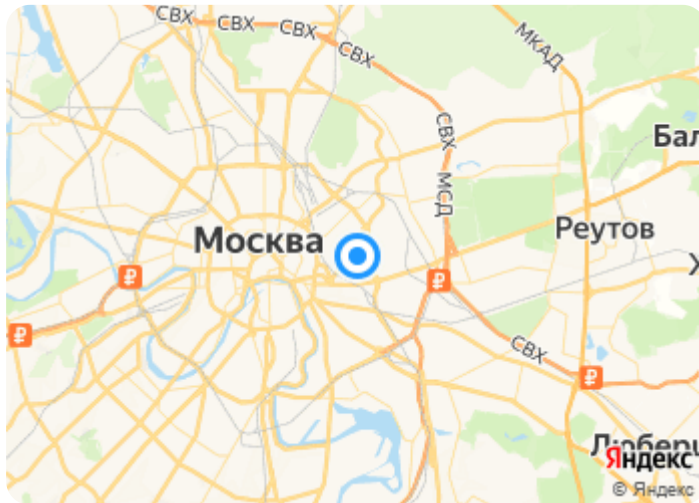
МАП (месячный арендный поток)	1 400 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	16 800 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	17 213 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 435 руб.
Окупаемость/Доходность	11,0 лет / 9,1 %

### Тех. характеристики:

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

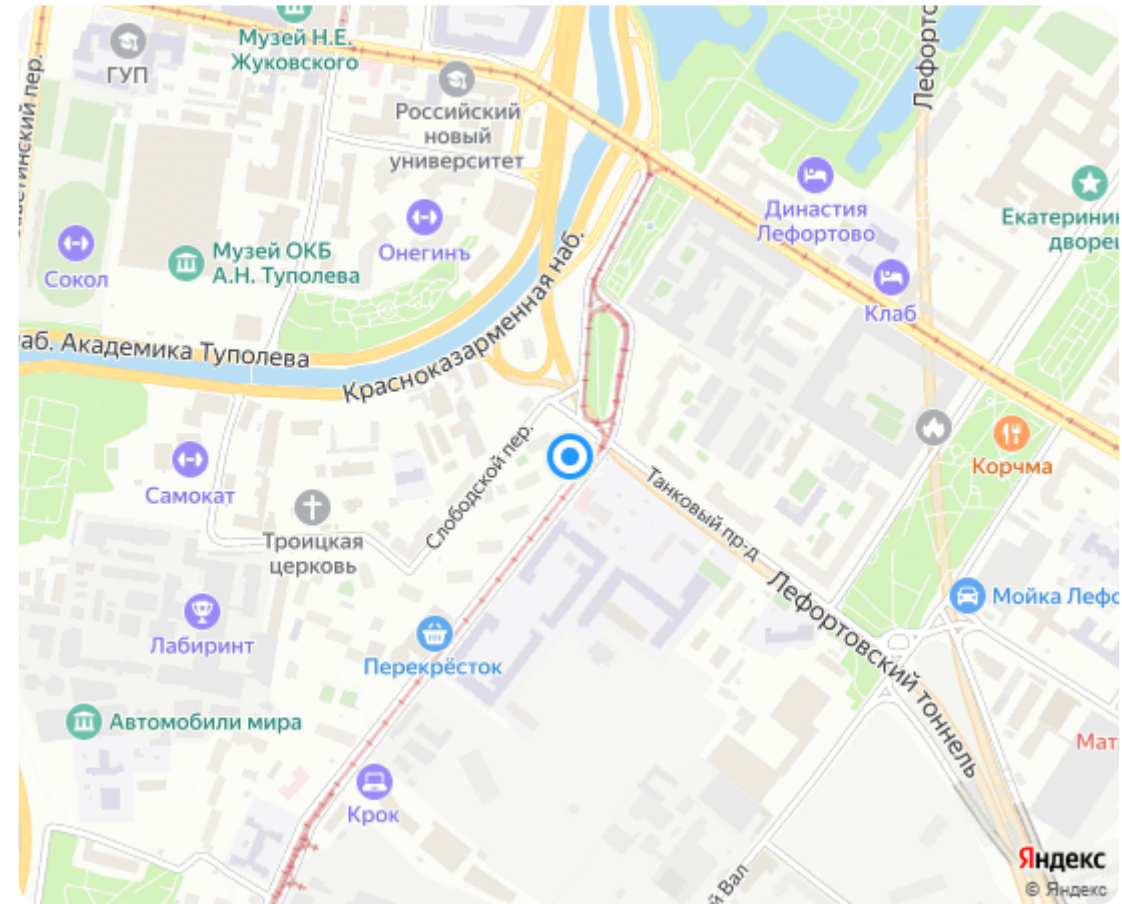
### Предназначение:

Торговая сеть



### Описание:

Продается коммерческое помещение с высокой доходностью в развивающемся районе Москвы! Преимущества: Прекрасное расположение: здание находится на первой линии в густонаселенном районе Лефортово, с отличной транспортной доступностью (2 минуты до остановки общественного транспорта, 20-23 минуты пешком до станций метро). Высокая плотность жилой застройки обеспечивает стабильный поток клиентов. Развитая инфраструктура: в окружении здания расположены различные магазины, супермаркеты, салоны красоты, что создает дополнительный трафик посетителей. Современное здание: оснащено всеми необходимыми коммуникациями: центральное отопление, система кондиционирования, видеонаблюдение. Просторная планировка с высокими потолками (3,5 м) позволяет эффективно использовать пространство. Высокая доходность: полностью сдано в аренду надежным федеральным и региональным сетям (Пятерочка, Фикс Прайс, Wildberries, Ozon). Стабильный доход и быстрая окупаемость инвестиций (11 лет). Потенциал для роста: благодаря удобному расположению и развитой инфраструктуре, здание обладает высоким потенциалом для дальнейшего роста доходности. Технические характеристики: Общая площадь: 976 кв.м Этажность: 3 этажа + цоколь Отдельный вход: витринное остекление Коммуникации: центральное отопление, кондиционирование, видеонаблюдение Земля: в собственности ТСЖ Коммерческие условия: Стоимость: 185 000 000 рублей (189 549 рублей за кв.м) Доходность: 9% годовых Окупаемость: 11 лет Почему стоит выбрать это предложение: Стабильный доход: благодаря долгосрочным договорам аренды с надежными арендаторами, объект обеспечивает стабильный и предсказуемый доход. Минимальные риски: сданное в аренду здание с высокой заполняемостью снижает инвестиционные риски. Перспективное место: развивающийся район и удобное расположение гарантируют рост стоимости объекта в долгосрочной перспективе.





Фотографии:

