

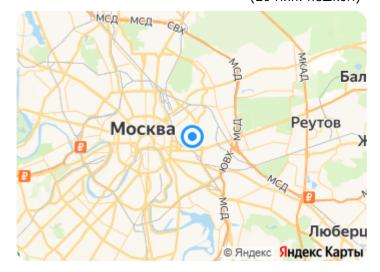






# Параметры объекта:

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.
Стоимость за кв.м	189 550 руб.

Система налогообложения:

**УСН 6%** 

### Арендатор:

Пятерочка, Фикс прайс, Wildberries, Ozon

# Тех. характеристики:

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

## Предназначение:

Торговая сеть

### Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 400 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	16 800 000 py6.
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 %



#### 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)

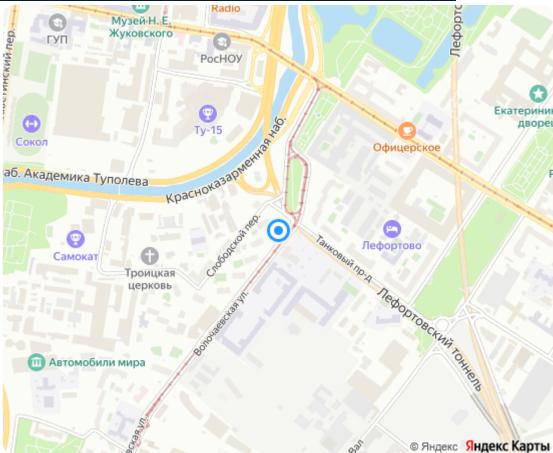
Доходность: 9% годовых Окупаемость: 11 лет

#### 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:

