

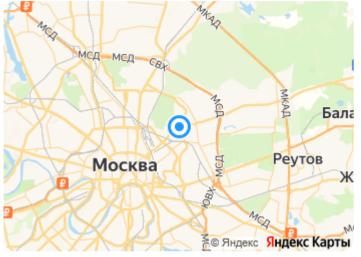






## Параметры объекта:

Площадь	639,7 кв.м
Высота	3,0 м
потолков	3,0 M
Этаж	1 / 2
Тип строения	Административное здание
Метро	Преображенская площадь (15 мин. пешком)



## Коммерческие условия:

Цена продажи	165 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	257 934 руб.
Система налогообложения:	

**УСН 6%** 

### Арендатор:

Торговая сеть ПЯТЕРОЧКА

## Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	180 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

## Предназначение:

Торговая сеть

### Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 250 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	15 000 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	23 448 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 954 руб.
Окупаемость/Доходность	11,0 лет / 9,1 %



#### Описание:

Продается доходная коммерческая недвижимость с федеральным арендатором Пятерочка.

Описание объекта:

Адрес: г. Москва, ул. Стромынка, д. 19А, к. 1

Расположение: Перспективный район Москвы с высокой плотностью жилой и офисной

Арендатор: Федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка".

Конкуренция: Отсутствие прямых конкурентов в радиусе 500 метров.

Помещение: Расположено на первом этаже с отдельным входом, имеет подвал.

Прекрасная видимость с улицы.

Технические характеристики: Выделенная электрическая мощность 180 кВт, зона

разгрузки.

Цена: 170 000 000 рублей.

Стабильный доход: Долгосрочный договор аренды с федеральной сетью "Пятерочка". Высокая доходность: Окупаемость инвестиций с учетом индексации всего за 8 лет и 1

месяц.

Перспективное местоположение: Район с высоким уровнем жизни и постоянным притоком покупателей.

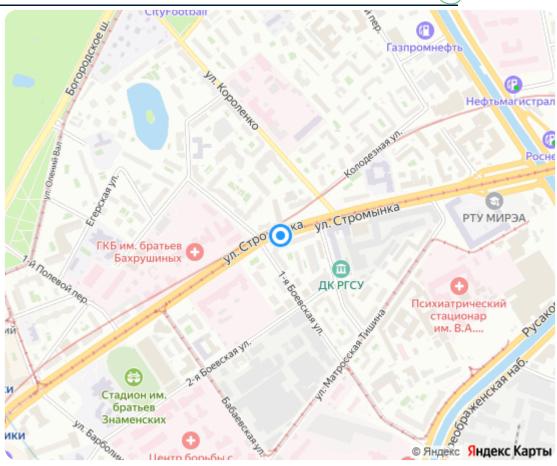
Высокий рекламный потенциал: Прекрасная видимость с улицы, возможность размещения рекламы.

Отсутствие конкуренции: Гарантирует стабильный поток клиентов.

Финансовые показатели:

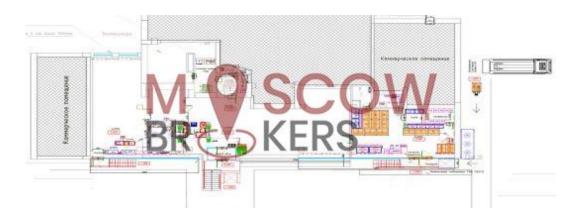
Ежегодная индексация от арендной платы: 6% Доходность с учетом индексации: 12.37% Срок окупаемости с учетом индексации: 8 лет

Срок окупаемости без учета индексации: 9 лет 11 месяцев





## Планировки:





# Фотографии:







