

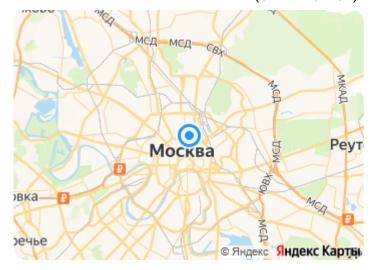






## Параметры объекта:

| Площадь         | 412,0 кв.м      |
|-----------------|-----------------|
| Высота потолков | 3,0 м           |
| Этаж            | 1/5             |
| Тип строения    | Жилой дом       |
| Метро           | Сухаревская     |
|                 | (8 мин. пешком) |



#### Коммерческие условия:

| Цена продажи             | 147 000 000 руб. |
|--------------------------|------------------|
| Стоимость за кв.м        | 356 797 руб.     |
| Система налогообложения: |                  |

**УСН 6%** 

#### Арендатор:

Дикси

## Тех. характеристики:

| Планировка       | Открытая           |
|------------------|--------------------|
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 40 кВт             |
| Санузел          | 1                  |
| Площадь подвала  | 112 м <sup>2</sup> |

# Предназначение:

Супермаркет, Торговая сеть

### Финансовые показатели:

| МАП (месячный<br>арендный поток)       | 750 000 py6.     |
|--|------------------|
| NOI (годовой<br>арендный поток)        | 9 000 000 руб.   |
| NET (ставка аренды<br>за кв.м / в год) | 21 845 руб.      |
| Ставка аренды<br>за кв.м / в месяц     | 1 821 руб.       |
| Окупаемость/Доходность                 | 16,3 лет / 6,1 % |



#### Описание:

Предлагается к продаже нежилое помещение свободного назначения, расположенное в ЦАО, в двух минутах от Садового кольца, по адресу: ул. Мещанская, д. 10. Объект находится в окружении жилых и административных зданий, в 10 минутах ходьбы от метро "Сухаревская".

Помещение:

Первая линия домов

Три входа: два с первой линии, один со двора

Витринные окна

Зальная планировка

Грузовой подъемник из подвала на первый этаж

Городские коммуникации

Преимущества:

Удобное расположение в центре города с хорошей транспортной доступностью Долгосрочный договор аренды с сетевым супермаркетом "Дикси" (возможность

расторжения)

Стабильный арендный доход

Коммерческие условия:

Стоимость объекта: 147 000 000 рублей

Инвестиционная привлекательность:

Объект представляет собой привлекательную инвестицию благодаря своему

расположению, стабильному арендному потоку и возможности расторжения договора аренды для использования помещения под другой вид бизнеса.

Основные характеристики: Площадь:  $412 \text{ m}^2$  (1 этаж -  $300 \text{ m}^2$ , подвал -  $112 \text{ m}^2$ )

Адрес: Москва, ЦАО, Мещанский р-н, Мещанская ул., 8 (фактически 10)

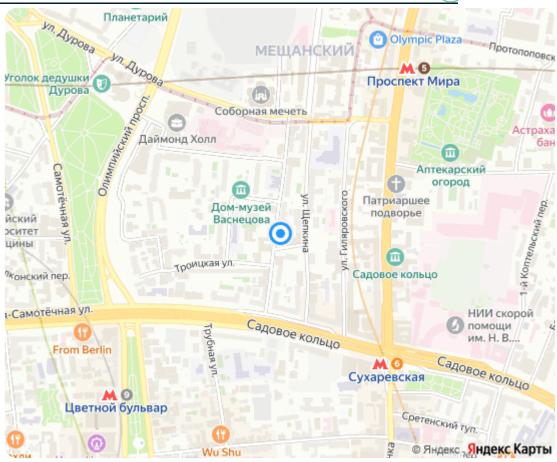
Ближайшие станции метро: Сухаревская (8 мин.), Проспект Мира (10 мин.), Цветной

бульвар (10 мин.)

Этажность: 1 этаж 5-этажного жилого дома

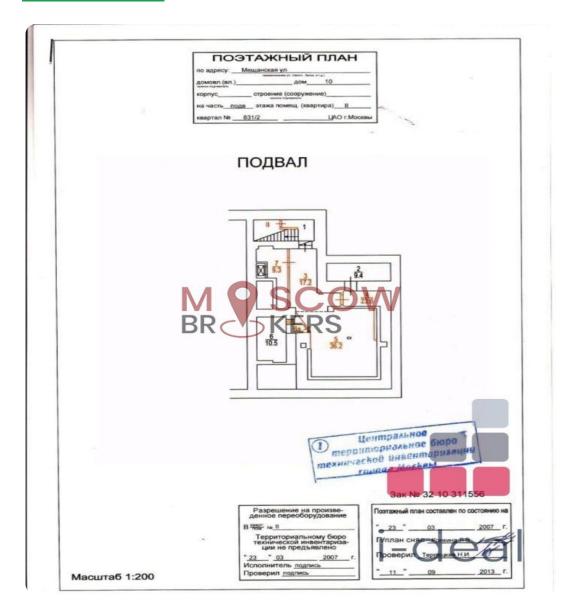
Высота потолков: 3 метра

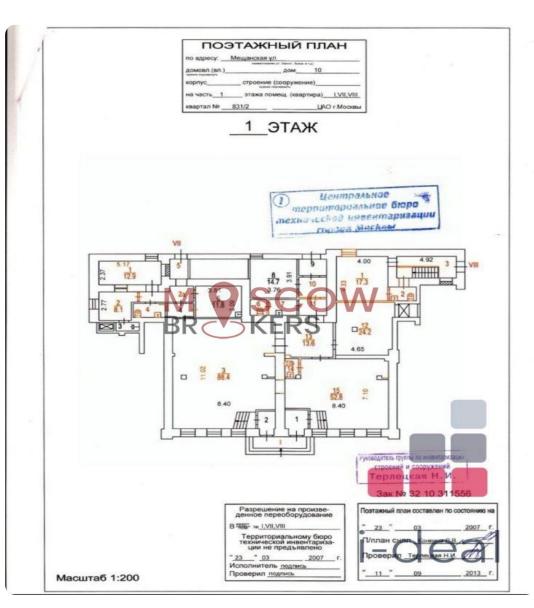
Эл/мощность: 40 кВт Арендатор: "Дикси" (договор до 2033 года, возможность расторжения) МАП: 750 000 рублей





# Планировки:







# Фотографии:













