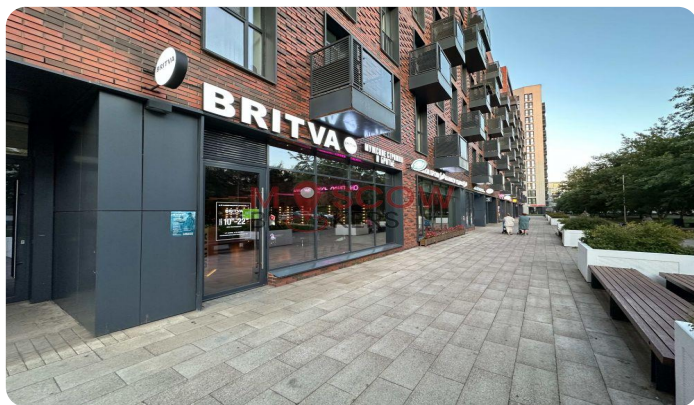
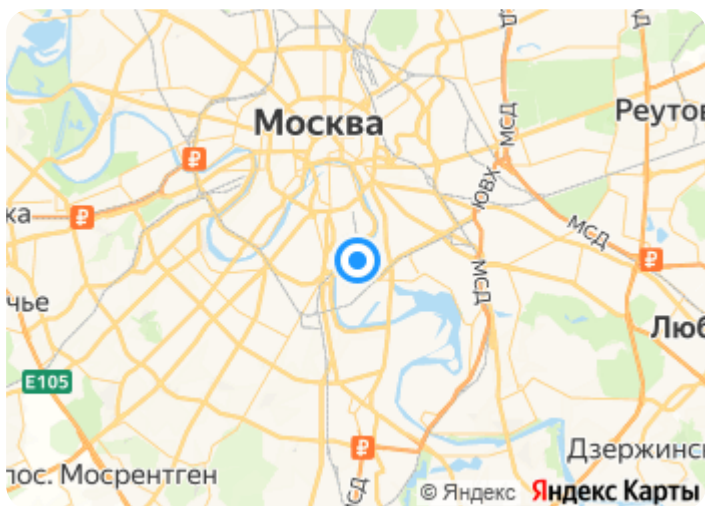




Параметры объекта:

Площадь	363,0 кв.м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Тульская (20 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	166 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	457 301 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Санузел	1
Вентиляция под общепит	В наличии
Парковка	Открытая

Предназначение:

Салон красоты

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 297 719 руб.
NOI (годовой арендный поток)	15 572 628 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	42 900 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 575 руб.
Окупаемость/Доходность	10,7 лет / 9,4 %

Описание:

Уникальное предложение на рынке! Торговое помещение 363.4 кв. м. на первой линии с уже сформированным пулом надежных арендаторов: медицинская клиника, барбершоп «Бритва» и косметология «Сода». Объект генерирует высокий стабильный доход и обладает уникальной гибкостью для управления. Прямая продажа без комиссии.

Почему это выгодная инвестиция?

Диверсифицированный риск: Доход формируется от трех независимых арендаторов из разных сфер (медицина, красота, услуги), что значительно надежнее одного.

Премиальная доходность: 9.38% годовых — показатель выше среднерыночного для подобных активов.

Гибкость на будущее: Помещение можно разделить на блоки, что упрощает смену арендаторов в будущем без больших затрат.

Идеальные условия для бизнеса: Наличие вытяжки открывает возможности для сферы общепита, а отдельные входы и витринное остекление привлекают клиентов.

Инвестиционная выгода в цифрах:

Параметр Значение

Общая площадь 363.4 кв. м.

Арендаторы Медицинская клиника (160 кв. м.), «Сода» (117 кв. м.), «Бритва» (80 кв. м.)

Ежемесячный доход 1 297 719 руб.

Годовая доходность 9.38%

Окупаемость 10.7 лет

Главные преимущества локации и объекта:

Премиальное расположение: Первая линия на оживленной улице с отличной видимостью и легким доступом.

Высокий трафик: Рядом остановка общественного транспорта, парковка напротив фасада и пешая доступность от м. Тульская (~20 мин).

Собственная аудитория: Помещение находится в современном ЖК «Резиденции композиторов» (10 корпусов), что гарантирует постоянный поток жителей.

Готовая инфраструктура: Развитая районная инфраструктура и пешеходный трафик.

Конструктивные и технические особенности:
3 отдельные входные группы — идеально для разноформатных арендаторов.

Зальная планировка с витринным остеклением для максимальной проходимости.

Высота потолков: 4 м.

Электрическая мощность: 100 кВт.

Место для вывески и вытяжка (готовое решение для общепита).

Возможность разделения на изолированные блоки.

Идеальный актив для стратегического инвестора, который ценит стабильность, диверсификацию рисков и высокую доходность. Объект не требует дополнительных вложений и сразу начинает приносить прибыль.

Свяжитесь с нами для просмотра и предоставления полной финансовой и юридической документации.



The floor plan shows a large commercial building with a central open area. The plan includes dimensions for rooms and corridors, and a large 'M SCOW' watermark. The central area is labeled '2324'. The plan also shows various rooms, including a large room on the left labeled '190', and a room on the right labeled '174'. The plan includes a large 'M SCOW' watermark.

Фотографии:



