



Параметры объекта:

Площадь	236,0 кв.м
Высота потолков	3,2 м
Этаж	1 / 7
Тип строения	Жилой дом
Метро	Цветной бульвар (2 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	242 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	1 025 424 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:
Ароматный Мир

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	25 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Алкомаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 644 395 руб.
NOI (годовой арендный поток)	19 732 740 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	83 613 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	6 968 руб.
Окупаемость/Доходность	12,3 лет / 8,2 %

Описание:

Продажа готового арендного бизнеса в центре Москвы
Торговое помещение с федеральным арендатором «Ароматный Мир»

Адрес: г. Москва, ЦАО, Цветной бульвар, 25с1

Ключевые преимущества:

Элитная локация — первая линия на Цветном бульваре, 100 метров от выхода из метро

Максимальная проходимость — организованная пешеходная зона на туристическом маршруте

Надежный арендатор — федеральная сеть «Ароматный Мир» с договором аренды до 30.11.2028

Готовый бизнес — стабильный ежегодный доход 19 732 740 рублей

Премиальное окружение — соседство с «Азбукой Вкуса», ресторанами премиум-сегмента и банками

Характеристики помещения:

Общая площадь: 236,2 м² (торговый зал 106 м² + цоколь 52,3 м²)

Расположение: первый этаж кирпичного жилого дома

Планировка: зальная, правильной формы

Высота потолков: 3,2 м

Мощность: 25 кВт

Входные группы: с Цветного бульвара и 2 входа со двора

Витрины: две большие витрины на пешеходную зону

Финансовые показатели:

Стоимость объекта: 242 000 000 □

Цена за м²: 1 024 555 □

Ежемесячный арендный доход: 1 644 395 □

Годовой арендный доход: 19 732 740 □

Индексация: 3% ежегодно

Коммунальные расходы: оплачиваются арендатором

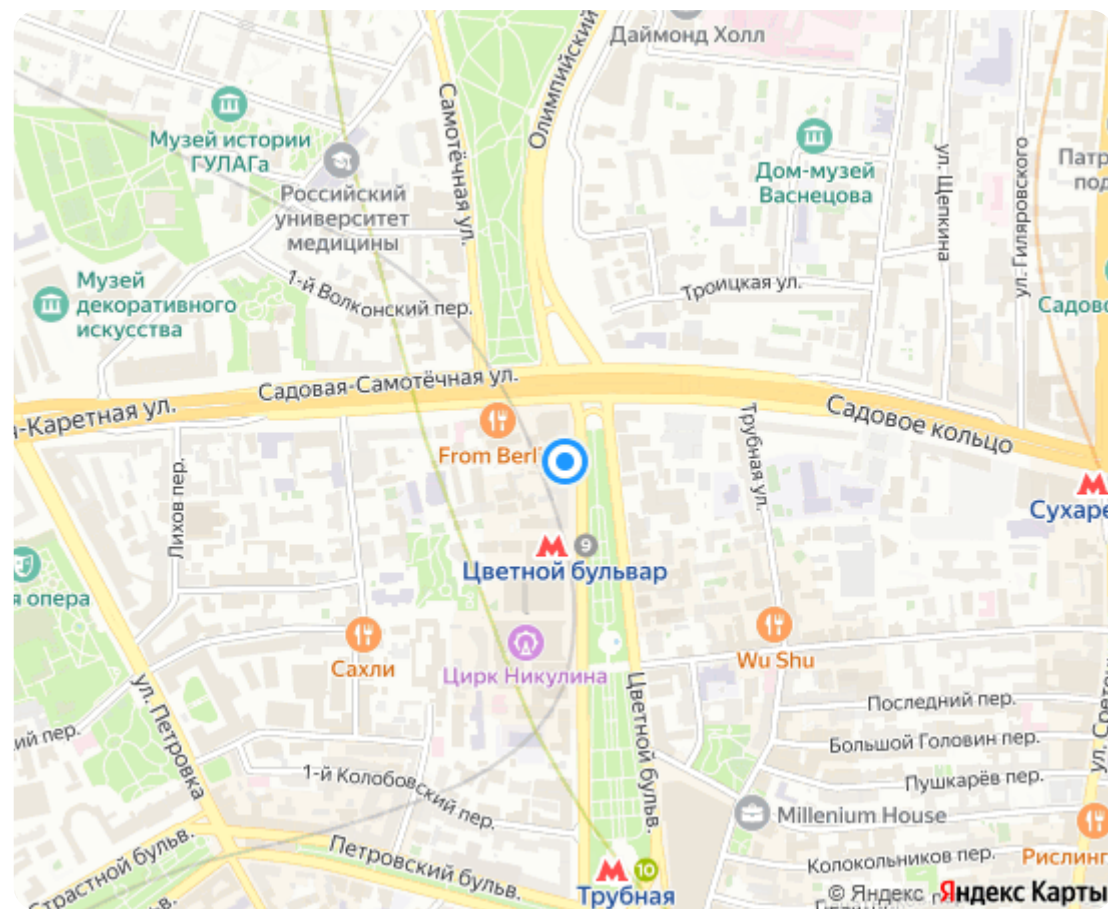
Окупаемость: 12,7 лет

Инвестиционная привлекательность:

Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости — готовый арендный бизнес в самом центре Москвы с премиальным арендатором. Помещение обладает исключительными характеристиками: расположение на пешеходном бульваре с интенсивным трафиком, витринные остекление, качественная инфраструктура.

Объект обеспечивает стабильный пассивный доход с ежегодной индексацией и перспективой роста стоимости в связи с уникальностью локации.

Собственник — физическое лицо. Готовы к показу в любое удобное время.



Фотографии:







