



### Параметры объекта:

Площадь	474,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 16
Тип строения	Жилой дом
Метро	Текстильщики (14 мин. пешком)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	106 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	223 629 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

### Арендатор:

Верный

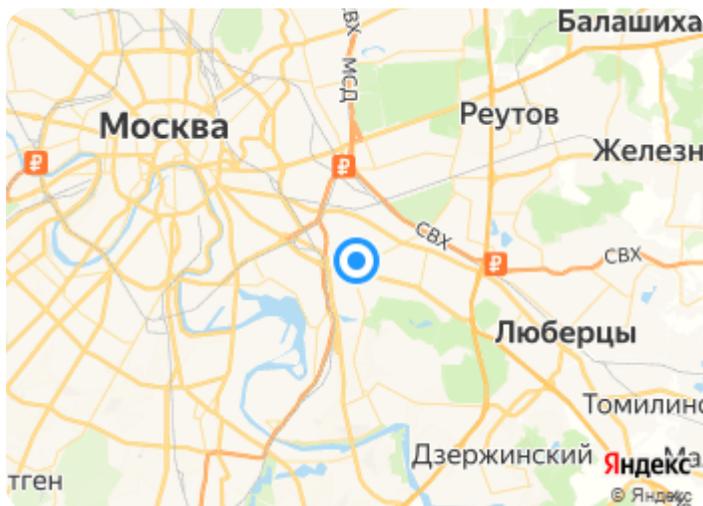
### Тех. характеристики:

Планировка	Смешанная
Отделка	В стиле арендатора
Электроснабжение	60 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

### Предназначение:

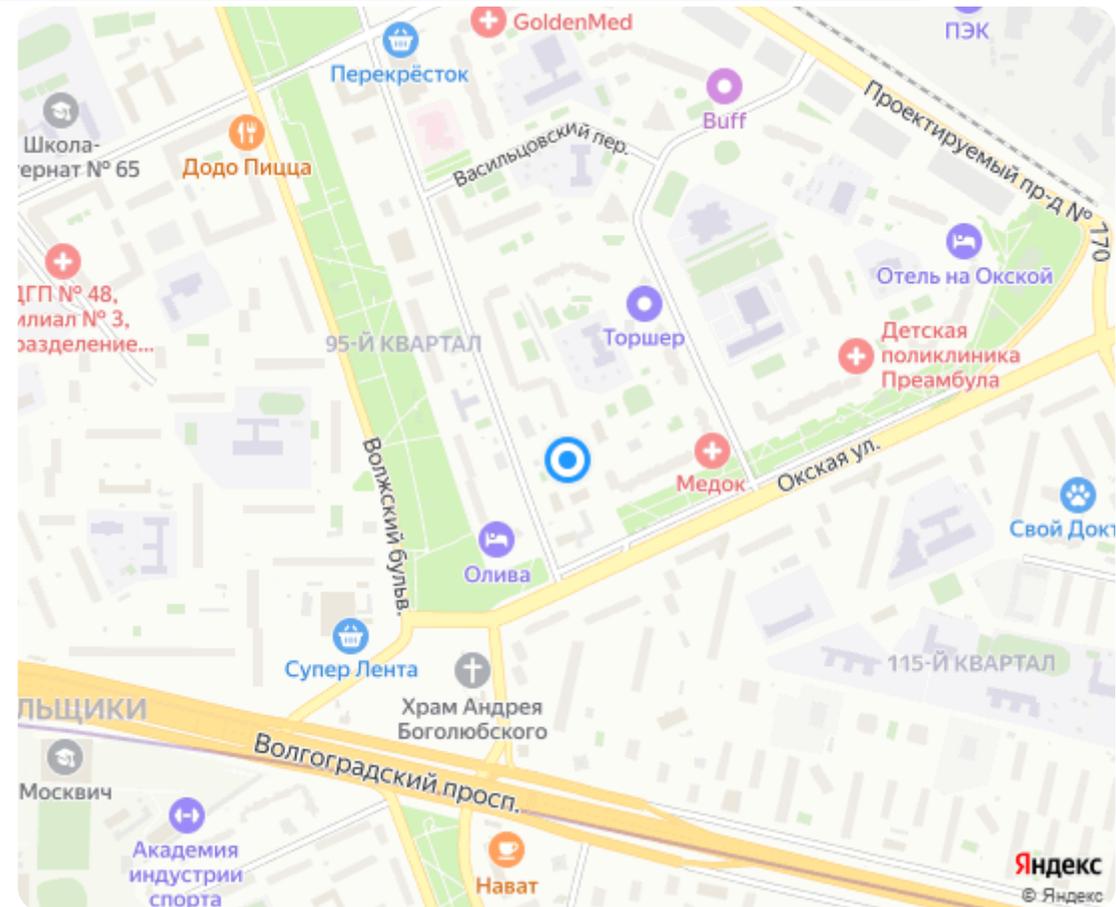
### Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	870 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	10 440 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	22 025 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 836 руб.
Окупаемость/Доходность	10,2 лет / 9,8 %



## Описание:

Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, Волжский бул., 13к1. Площадь помещения 474м2, планировка открытая, расположено на 1-ом этаже жилого дома. Высота потолков 3 метра. Эл-во 60кВт. Помещение расположено на первом этаже многоквартирного высотного жилого дома в спальном районе с плотной жилой застройкой. Население района - 109 733 человек. (2019). Первая линия Волжского бульвара. Вблизи объекта пешеходный переход и несколько остановок общественного транспорта, которые увеличивают пешеходный трафик. Центр большого жилого массива, численность жильцов в близ лежащих домах в радиусе 300 метров более 3000 человек. Арендаторы: Верный, ДДа на 7 лет, арендный поток составляет 6% от ТО, но не менее 870 000 рублей в месяц (10 440 000 рублей в год). Ежегодная индексация 5%. УСН. Есть алкогольная лицензия. Арендный поток - 870.000р. \ мес. Стоимость - 106.000.000р Звоните! Moscow Brokers приглашает к сотрудничеству собственников, арендодателей и арендаторов коммерческих помещений. Покупка, продажа, техническое сопровождение в БТИ, Росреестре, Мосжилинспекции, ДГИ по городу Москве и Московской области.



Фотографии:

