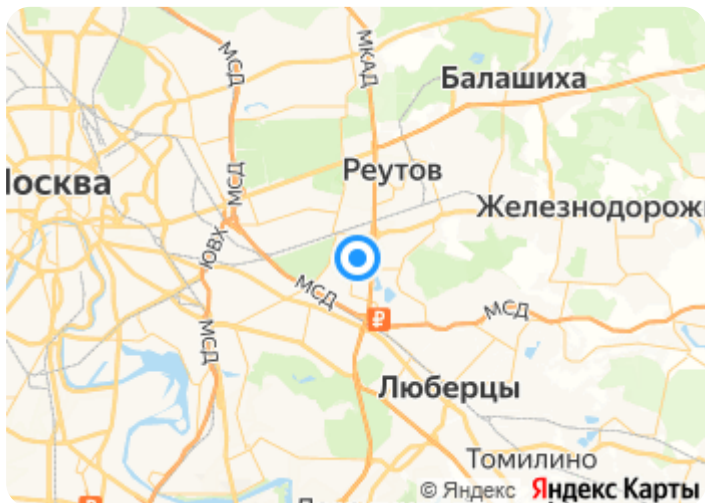




### Параметры объекта:

Площадь	2 196,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Новогиреево (30 мин. пешком)



### Коммерческие условия:

Цена продажи	600 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	273 225 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

#### Арендатор:

Верный, KFC, Банк авангард, 4 Лапы, Мясонов/Отдохни, аптека Аптечество и другие

### Тех. характеристики:

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

### Предназначение:

Разное

### Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	4 343 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	52 116 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	23 732 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 978 руб.
Окупаемость/Доходность	11,5 лет / 8,7 %

## Описание:

Продается доходный торговый центр в районе Новогиреево.

Описание объекта:

Расположение: Отдельно стоящее здание в районе Новогиреево, ВАО. Удобное расположение на первой проездной и проходной линии с высоким трафиком. В пешей доступности от станций метро Новогиреево и Выхино.

Характеристики здания:

Площадь: 2196 кв.м.

Этажность: Цокольный и первый этажи.

Ремонт: Здание недавно прошло капитальный ремонт, как снаружи, так и внутри.

Входы: Несколько отдельных входов с разных сторон здания.

Инфраструктура: Парковка, зона разгрузки, рекламная вывеска.

Коммуникации: Подключены все центральные коммуникации.

Потолки: Высота потолков 3,26 метра.

Земельный участок: Земля находится в аренде до 2030 года.

Арендаторы и доходность:

Якорные арендаторы: Верный, KFC, Банк Авангард, 4 Лапы, Мясонов/Отдохни, аптека Аптечество и другие.

Договоры аренды: Долгосрочные договоры аренды с надежными арендаторами.

Возможный профиль использования: Широкий спектр возможностей для использования: от магазинов и бутиков до гипермаркетов и сервисных центров.

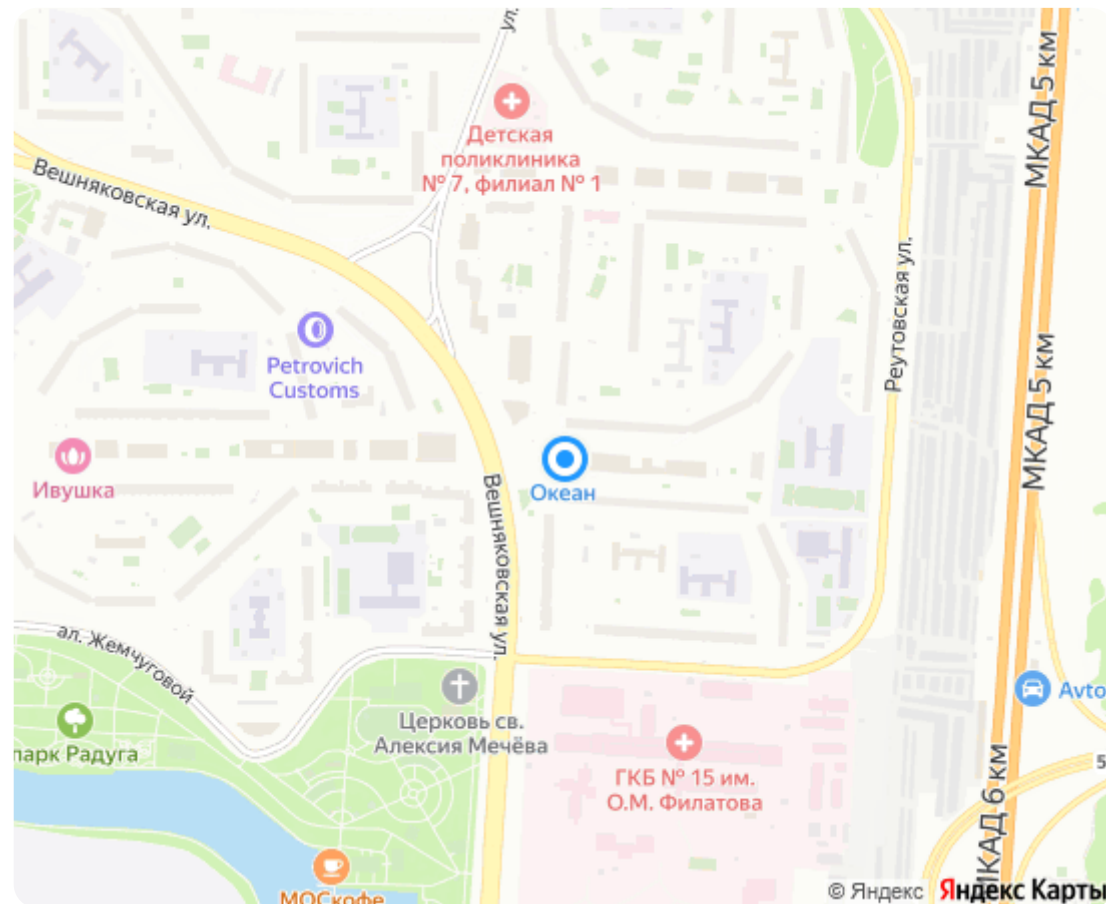
Преимущества:

Стабильный доход: Благодаря долгосрочным договорам аренды с надежными арендаторами.

Удобное расположение: Высокая проходимость, близость к метро и жилым массивам.

Современное состояние: Здание после капитального ремонта.

Развитая инфраструктура: Все необходимое для ведения бизнеса.



## Планировки:

### Планировка размещения арендаторов цокольный этаж



### Планировка размещения арендаторов 1 этаж



- Центральный вход 1
- |                          |                        |                            |                                     |                               |
|--------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1 - Супермаркет "Верный" | 6 - Сухофрукты         | 11 - Металлремонт          | 16 - Хаатайка                       | 21 - Почтомат "Pickpoint"     |
| 2 - Цветы                | 7 - Овощи и фрукты     | 12 - Офис банка "Авангард" | 17 - Банковский терминал "СМП-банк" | 22 - Кофе с собой Lufthacker  |
| 3 - Табак                | 8 - «Фабрика качества» | 13 - Лонбард               | 18 - Платежные терминалы            | 23 - Терминал по приему монет |
| 4 - Хлебчатка            | 9 - "КФС"              | 14 - Хлебный рай Выпечка   | 19 - Терминалы по продаже лиза      |                               |
| 5 - Аптека               | 10 - Оптика            | 15 - Мясновъ и Отдохни     | 20 - Торговый аппарат               |                               |
- Центральный вход 2



## Фотографии:





