



**Параметры объекта:**

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Площадь         | 1 860,0 кв.м                  |
| Высота потолков | 3,0 м                         |
| Этаж            | 1 / 3                         |
| Тип строения    | Отдельно-стоящее здание       |
| Метро           | Бауманская<br>(5 мин. пешком) |

**Коммерческие условия:**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 500 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 268 818 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

**Арендатор:**

ресторан Sreda, магазин ВкусВилл, Кальянная Мята Signature, Художественная школа

**Тех. характеристики:**

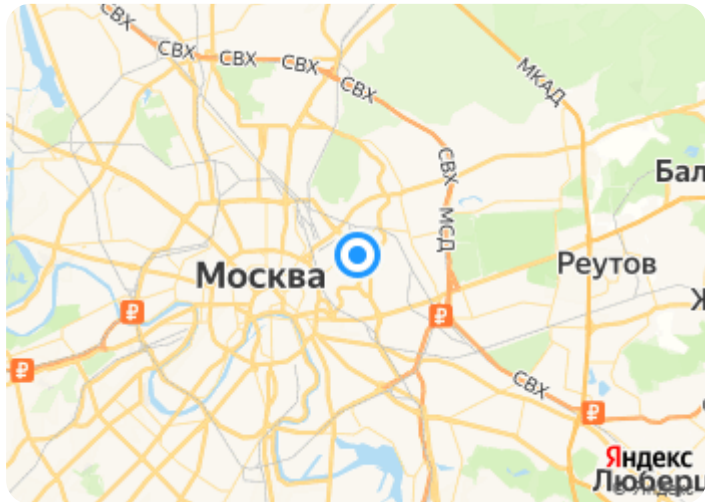
|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Открытая           |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 499 кВт            |
| Санузел          | 1                  |
| Парковка         | Наземная           |

**Предназначение:**

Разное

**Финансовые показатели:**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 2 851 000 руб.   |
| NOI (годовой арендный поток)        | 34 212 000 руб.  |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 18 394 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 1 533 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 14,6 лет / 6,8 % |

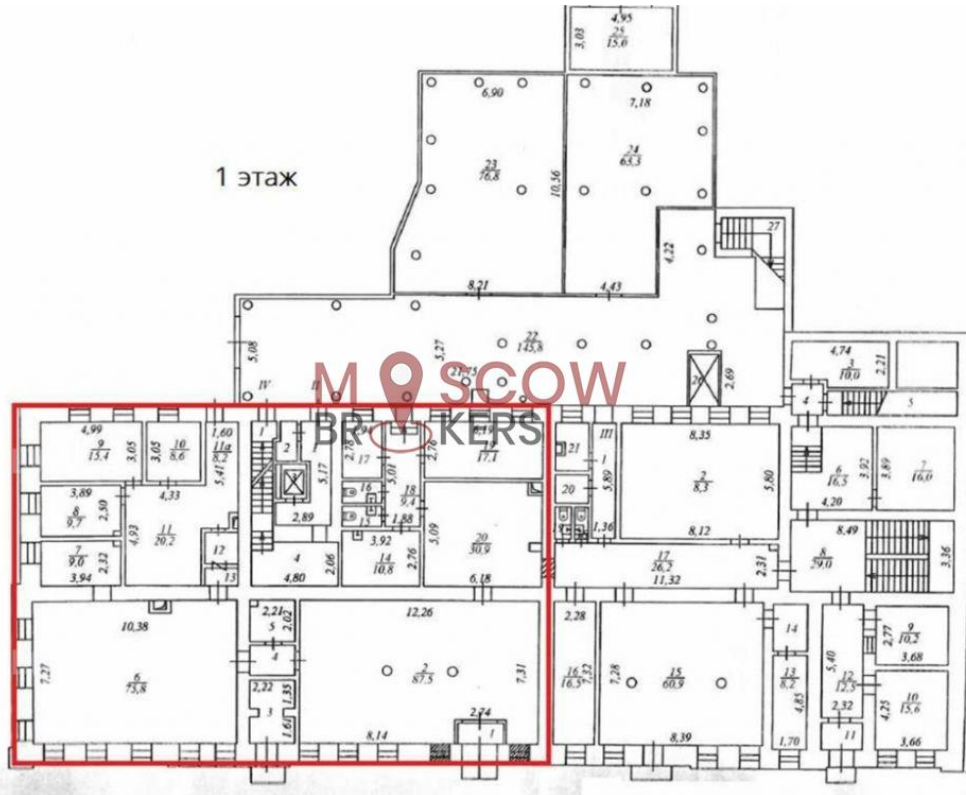


## Описание:

Продается действующий торговый центр общей площадью 1860 кв.м. по адресу: Москва, ул. Ладожская, д. 11/6. Описание объекта:  
Расположение: Престижное место в центре Москвы, первая линия домов.  
Удобная транспортная доступность: в пешей доступности от станции метро "Бауманская". Высокий пешеходный и автомобильный трафик.  
Здание: Трехэтажное здание с подвалом, общей площадью 1860 кв.м.  
Открытая планировка, позволяющая гибко адаптировать помещения под различные нужды. Отдельные входы, высота потолков 3 метра, панорамное остекление фасада. Арендаторы: В торговом центре уже работают успешные арендаторы: ресторан "Sreda", магазин "ВкусВилл", кальянная "Мята Signature", художественная школа. Общй месячный арендный доход составляет 2 851 000 рублей (с учетом НДС).  
Помещения: Часть помещений свободна и готова к сдаче в аренду.  
Инфраструктура: Мощность электричества 499 кВт, что позволяет подключать энергоемкое оборудование. Выполнен качественный ремонт.  
Предусмотрена наземная парковка и место для размещения рекламы на фасаде. Преимущества объекта: Стабильный доход от аренды, что позволяет быстро окупить инвестиции. Центр Москвы, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Возможность адаптировать помещения под различные виды деятельности. Свободные площади можно сдать в аренду или использовать для расширения существующего бизнеса. Стоимость: 500 000 000 рублей.



Планировки:





Фотографии:























