



**Параметры объекта:**

Площадь	757,8 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 4
Тип строения	Административное здание
Метро	Ленинский проспект (9 мин. пешком)

**Коммерческие условия:**

Цена продажи	235 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	310 109 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
магазин тканей La Bottega dei Tessuti

**Финансовые показатели:**

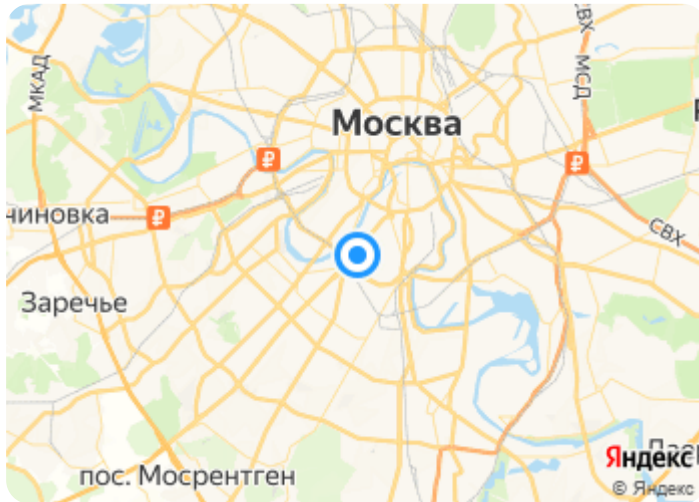
МАП (месячный арендный поток)	1 705 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	20 460 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	26 999 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 250 руб.
Окупаемость/Доходность	11,5 лет / 8,7 %

**Тех. характеристики:**

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	135 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

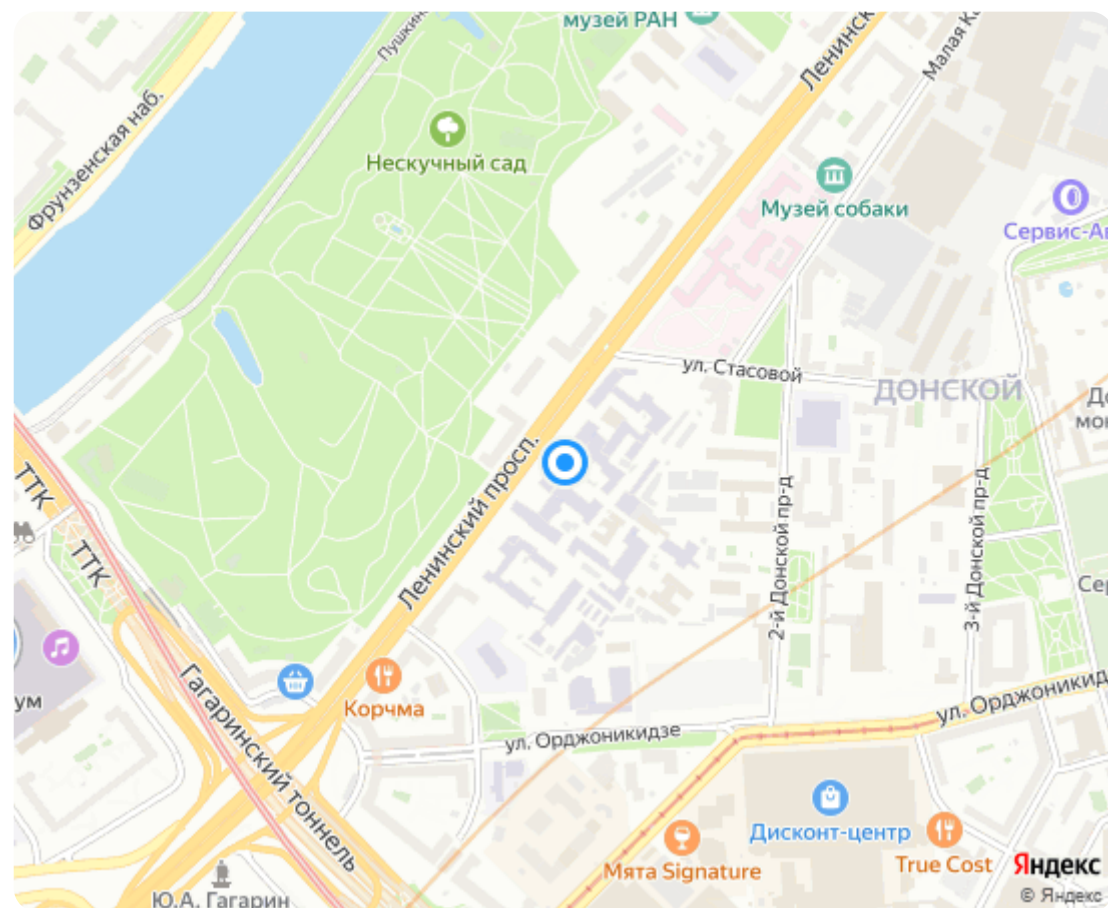
**Предназначение:**

Разное

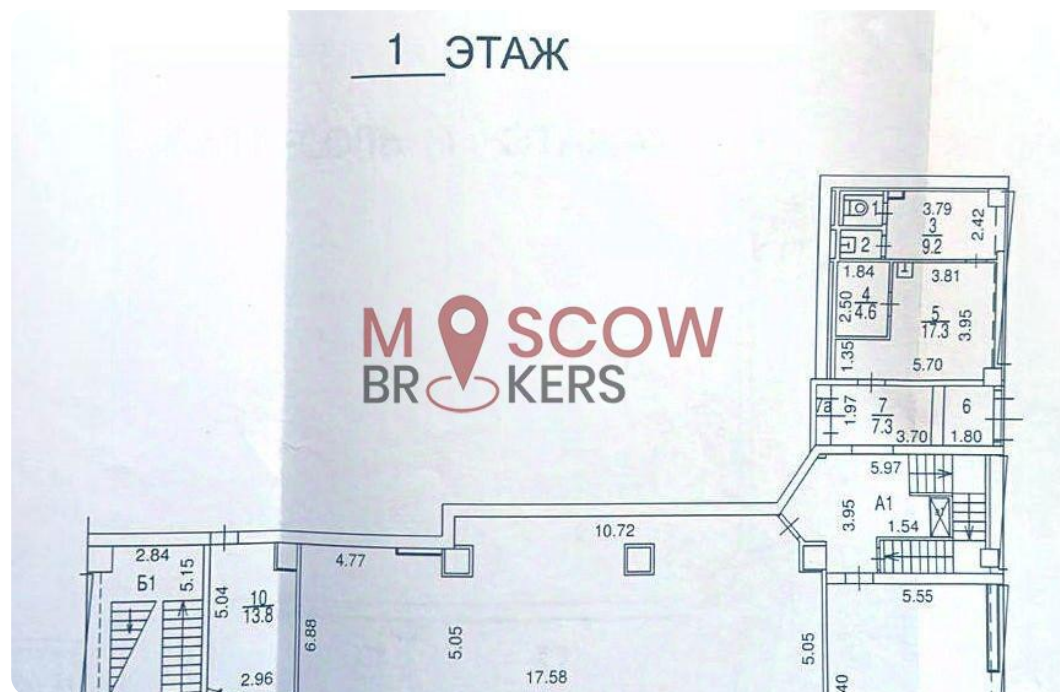


## Описание:

Продается торговое помещение, расположенное на первой линии оживленного Ленинского проспекта, в шаговой доступности от станции метро "Ленинский проспект". Описание объекта: Расположение: Престижное местоположение с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Развитая инфраструктура и сложившееся торговое окружение. Здание: Помещение расположено на первом этаже и антресоли административного здания. Витринное остекление, два отдельных входа, зона разгрузки. Состояние: После капитального ремонта, с заменой всех коммуникаций. Имеется вытяжка для общепита. Арендатор: Настоящий арендатор – магазин тканей La Bottega dei Tessuti. Долгосрочный договор аренды, приносящий стабильный доход. Преимущества: Высокая доходность: Готовый арендный бизнес с проверенным арендатором и стабильным доходом. Престижное расположение: Первая линия Ленинского проспекта, высокая проходимость, близость к метро. Универсальность: Помещение подходит под различные виды коммерческой деятельности. Инфраструктура: Развитая инфраструктура района, удобная транспортная доступность. Технические характеристики: Общая площадь: 757,8 кв.м. Высота потолков: от 2,6 до 3 м Мощность: 135 кВт Парковка: Наземная парковка у фасада здания Коммерческие условия: Арендатор: Магазин тканей La Bottega dei Tessuti Доход: 1 705 000 рублей в месяц Расположение: Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский проспект, 31к1



Планировки:



Фотографии:













