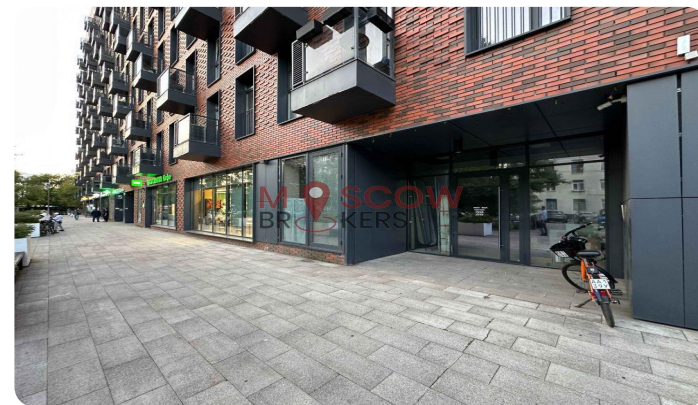
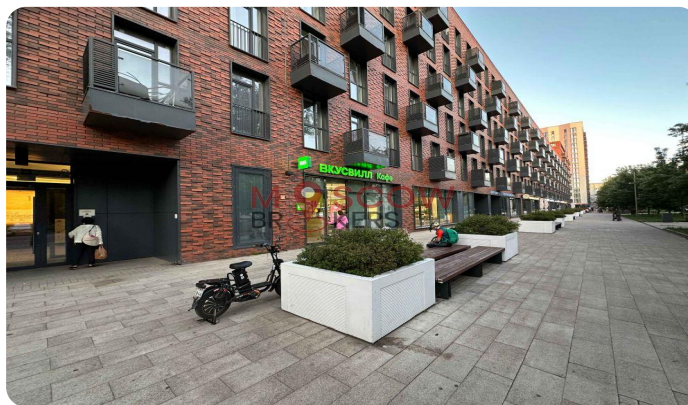
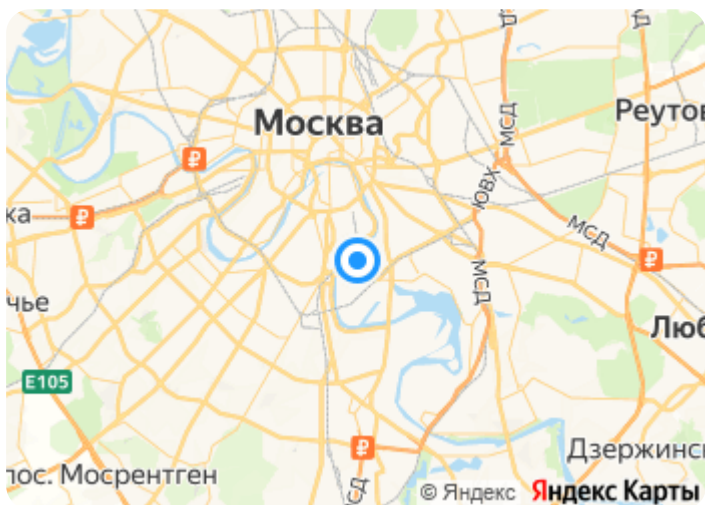




Параметры объекта:

Площадь	373,0 кв.м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Тульская (20 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	166 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	445 041 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Санузел	1
Вентиляция под общепит	В наличии
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет, Торговая сеть

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 194 566 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 334 792 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	38 431 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 203 руб.
Окупаемость/Доходность	11,6 лет / 8,6 %

Описание:

Предлагаем к покупке уникальное торговое помещение формата Street Retail площадью 373 кв. м. с уже действующими арендаторами — федеральными сетями «ВкусВилл» и «Столовая». Объект находится на первом этаже современного жилого комплекса и генерирует стабильный пассивный доход. Прямой договор с собственником, без комиссии для покупателя.

Ключевые инвестиционные преимущества:

Гарантированный доход: Помещение сдано по долгосрочным договорам (ДДА) двум популярным сетям, известным своей надежностью и дисциплиной арендных платежей.

Высокая ликвидность: Улучшенные технические характеристики (высокие потолки, отдельные входы, большая мощность) делают объект привлекательным для любого ритейла, минимизируя риски простоя.

Идеальное расположение: Первая линия на 3-м Павелецком проезде обеспечивает отличную проходимость и видимость. Район с развитой инфраструктурой и растущей жилой застройкой.

Полная готовность к работе: Не требуется вложений в ремонт или поиск арендаторов. Доход начинается с момента сделки.

Детализация инвестиционного предложения:

Параметр	Значение
Общая площадь	373 кв. м.
Арендаторы	«ВкусВилл» (212 кв. м.) + «Столовая» (161 кв. м.)
Ежемесячный доход	1 194 566 руб.
Годовая доходность	8.64%
Окупаемость	11.6 лет
Формат договора	Прямой договор аренды (ДДА)

Планировка и расположение:

Зальная планировка с витринным остеклением от пола до потолка — объект отлично просматривается и привлекает внимание.

3 отдельные входные группы для удобства работы арендаторов и посетителей.

Утвержденное место для вывески.

Помещение расположено на первой линии 3-го Павелецкого проезда с легким автомобильным доступом и наземной парковкой.

Пешая доступность от м. Тульская (~20 минут), что обеспечивает постоянный поток жителей из пешеходной доступности.

Технические характеристики:

Высота потолков: 4 м.

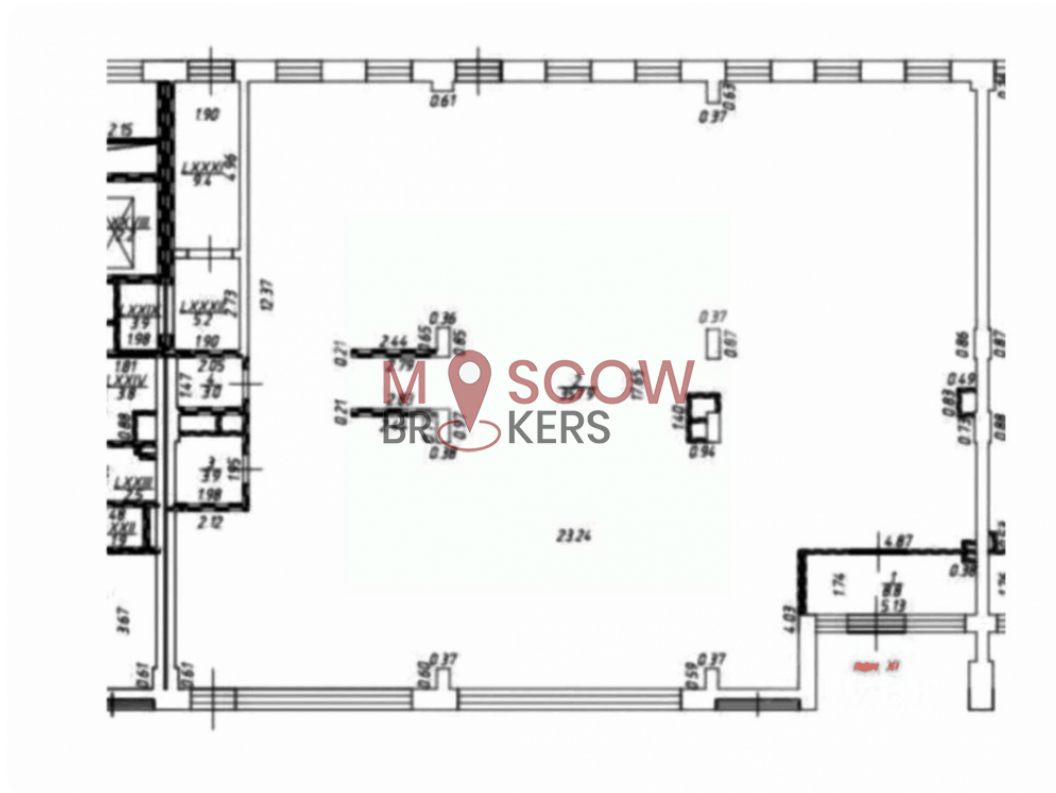
Электрическая мощность: 100 кВт.

Расположение на первом этаже нового жилого дома в престижном ЖК «Резиденции композиторов».

Для кого этот объект: Для инвесторов, ищущих надежный актив с предсказуемой доходностью без необходимости операционного управления. Идеально для диверсификации инвестиционного портфеля.



Планировки:



Фотографии:

