



Параметры объекта:

Площадь	61,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 4
Тип строения	Жилой дом
Метро	Тверская (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	164 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	2 688 525 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:
Шоурум

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	15 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Одежда/Обувь

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 218 800 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 625 600 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	239 764 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	19 981 руб.
Окупаемость/Доходность	11,2 лет / 8,9 %

Описание:

Готовый арендный бизнес в историческом центре с арендатором

Объект: Элитное помещение свободного назначения площадью 61 м² на 1-м этаже жилого дома в историческом центре. Объект сдан в долгосрочную аренду.

Инвестиционная суть: Вы покупаете не просто недвижимость, а готовый бизнес с гарантированным доходом от надежного арендатора в одной из самых престижных локаций города.

Ключевые параметры

Цена продажи: 164 000 000 руб.

Арендный доход: 1 218 800 руб./мес.

Доходность: ~8.9% годовых (расчетная, без учета индексации)

Арендатор: ШОУ РУМ

Срок договора: 5 лет

Индексация аренды: 6% ежегодно

Детали объекта и локации

Площадь: 61 м²

Здание: Жилой дом 1902 года постройки, исторический центр

Особенности: Витрина в пол, эргономичная планировка, отдельный выход во двор.

Коммуникации: 15 кВт

Рыночные преимущества: Постоянный рост стоимости недвижимости в локации, высокий спрос от топовых арендаторов.

Инвестиционные преимущества

Премиальная локация. Исторический центр — это максимальный трафик, статус и стабильный рост стоимости актива.

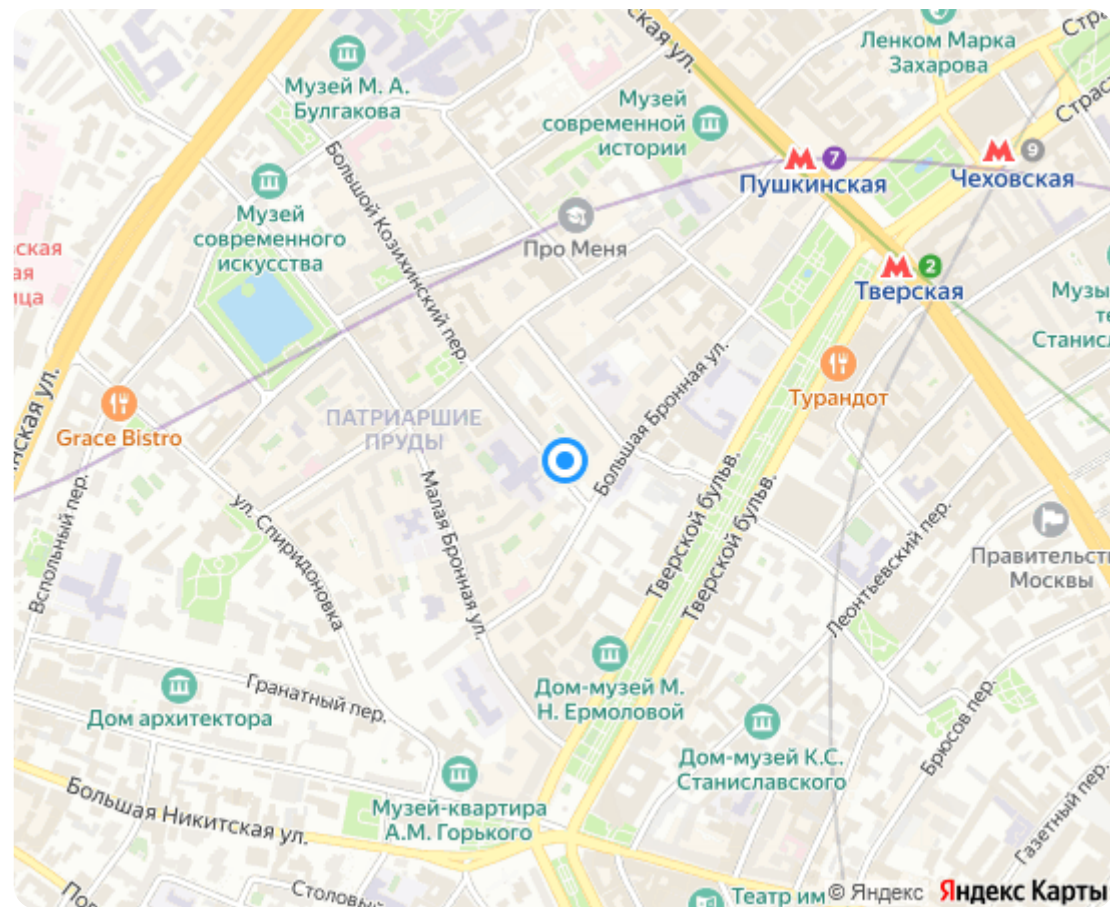
Растущий доход. Ежегодная индексация арендной ставки на 6% защищает ваш капитал от инфляции и увеличивает доходность.

Перспектива редевелопмента. Строительство нового торгового кластера по соседству создаст дополнительный ажиотаж и потенциально увеличит стоимость вашего актива в среднесрочной перспективе.

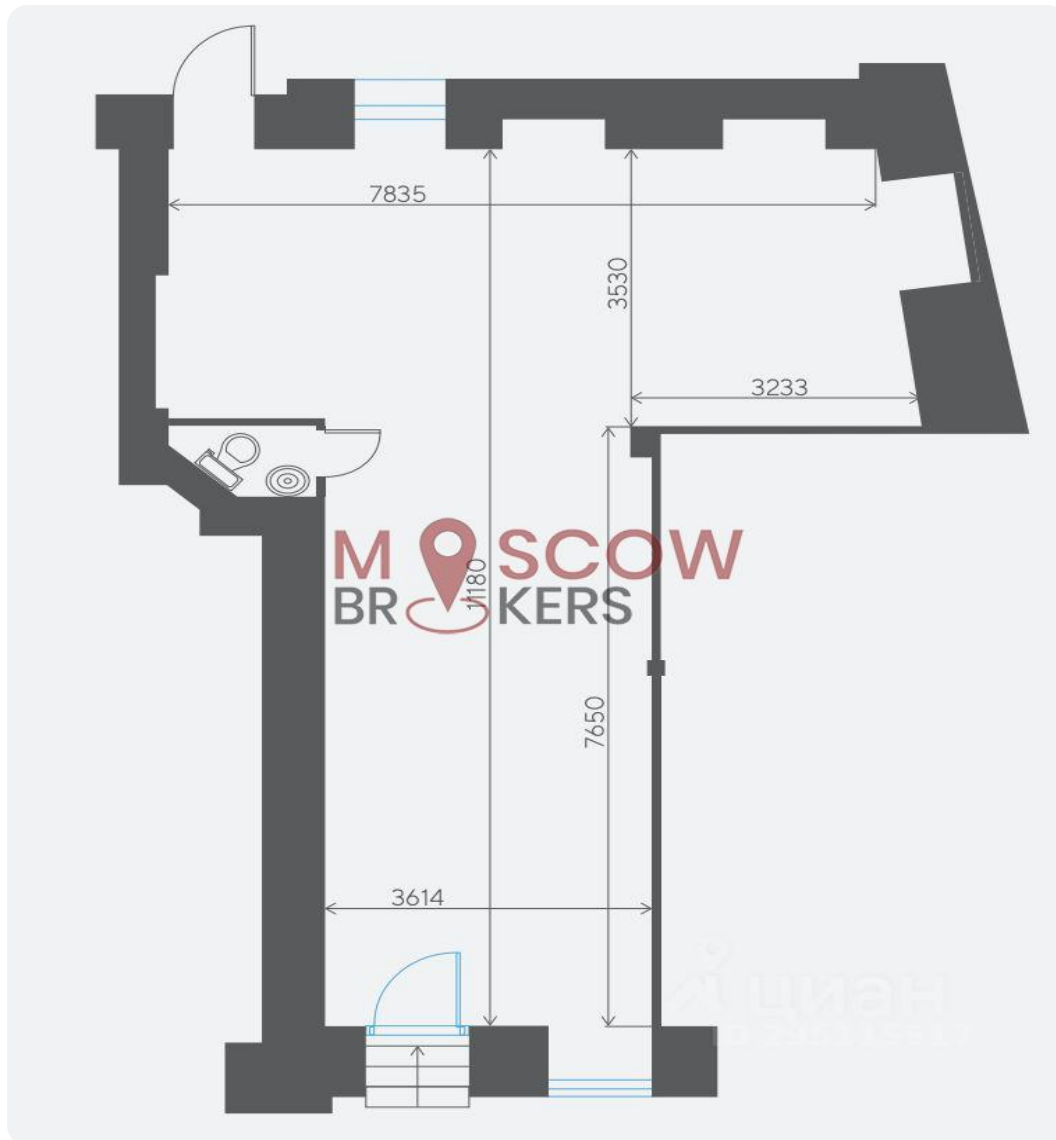
Полная готовность. После сделки купли-продажи вы сразу начинаете получать стабильный пассивный доход без дополнительных затрат и усилий.

Вид сделки: Договор купли-продажи.

Для серьезных инвесторов, ценящих надежность, премиум-локацию и долгосрочный рост.



Планировки:



Фотографии:



