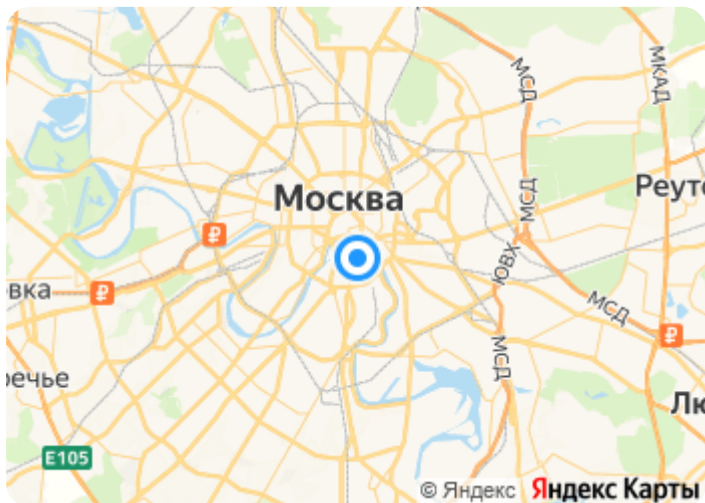




Параметры объекта:

Площадь	240,0 кв.м
Высота потолков	3,2 м
Этаж	1 / 7
Тип строения	Жилой дом
Метро	Новокузнецкая (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	220 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	916 667 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Винлаб

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	55 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Алкомаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 487 250 руб.
NOI (годовой арендный поток)	17 847 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	74 363 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	6 197 руб.
Окупаемость/Доходность	12,3 лет / 8,1 %

Описание:

Продажа торговой галереи с портфелем арендаторов в Климентовском переулке

Москва, Климентовский переулок, д. 6. Расположение в шаговой доступности от станции метро «Новокузнецкая».

Ключевая информация:

Вид сделки: Продажа

Площадь: 240 м²

Тип здания: Первый этаж жилого дома (7 этажей)

Стоимость объекта: 220 000 000 руб.

Технические характеристики:

Выделенная мощность: 55 кВт

Высота потолков: 3,2 м

Планировка: Зальная

Входы: Два отдельных входа — с линии переулка и со двора.

Остекление: 8 витринных окон.

Инвестиционные параметры:

Арендаторы: Диверсифицированный портфель из трех операторов:

Сеть алкомаркетов «Винлаб»

Сеть «Милти» (готовая еда)

Бутик одежды «A POSITIVI»

Общая арендная ставка: 1 487 250 руб. в месяц.

Годовая арендная плата (ГАП): 17 847 000 руб.*

Описание и преимущества:

На продажу предлагается готовая торговая галерея на первой линии Климентовского переулка. Объект характеризуется сверхинтенсивным пешеходным и автомобильным трафиком. Помещение обладает исключительными презентационными качествами: зальная планировка, высокие потолки и 8 витрин обеспечивают максимальный охват аудитории. Диверсификация по нескольким арендаторам снижает риски и обеспечивает стабильный денежный поток. Объект не требует дополнительных инвестиций и готов к дальнейшей эксплуатации.



The image shows a detailed architectural floor plan of a building. A large red location pin is centered over the plan, with the word 'MOSCOW' in large red letters and 'BROKERS' in large black letters overlaid on it. The floor plan includes various rooms, corridors, and structural elements, with dimensions and room numbers (1-9) visible. The text 'Ресторанная зона' (Restaurant zone) is also present. The plan is oriented with a north arrow in the top left corner.

Фотографии:



