4ESTATE
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

4estate.ru
+7 (495) 500-03-65
г. Москва,
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62658

Продажа торгово-офисного здания класса А, м.Дмитровская.

Продается торгово-офисный центр класса А.
Общая площадь здания: 2398 кв.м.(подвал, 1 этаж и 2 этаж).
Земля под зданием в долгосрочной аренде (1956 кв.м.).
Располагается в десяти минутах пешком от м.Дмитровская.
В пешей доступности проживает более 16000 человек.
Электрическая мощность на здание 303,4 кВт.
Высота потолков 3 м.
Круглосуточная охрана.
ГВС/ХВС/Канализация - все центральное.
Отопление - собственная котельная.
Три отдельных выхода из здания.
Наземная парковка на 15 м/м.
На данный момент здание сдано в аренду на 95% нескольким арендаторам (смотрите схему).
Прибыль от арендной платы 3 662 000 руб. в месяц.
Эксплуатация оплачивается арендаторами отдельно (3600 руб. за кв.м. в год).
Коммунальные платежи тоже оплачиваются отдельно.
Собственник юридическое лицо.
Вил сделки: Договор купли-продажи.
Стоимость: 380 млн. рублей, с НДС.
Без комиссии.

Площадь: 2398 м2

Цена: 158'500 руб.

4ESTATE
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

4estate.ru
+7 (495) 500-03-65
г. Москва,
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62658

Характеристики здания

Расположение	
Округ	Северный
Район	Дмитровский
Метро	Дмитровская
Расстояние до метро	10 мин пешком
Характеристики здания	
Класс	А
Общая площадь здания	2398
Этажей в здании	2
Этаж	подвал, 1, 2
Комиссия	Объект предлагается без комиссии агентства
Тип здания	Бизнес-центр / Торговые помещения
Планировка	Смешанная
Состояние отделки	Готово к въезду
Провайдер	Билайн
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Кондиционирование	Центральное
Безопасность	Видеонаблюдение
Мебель	Нет
Комиссия	
Объект предлагается без комиссии агентства	

Парковка	
Парковка	Наземная
Количество	15

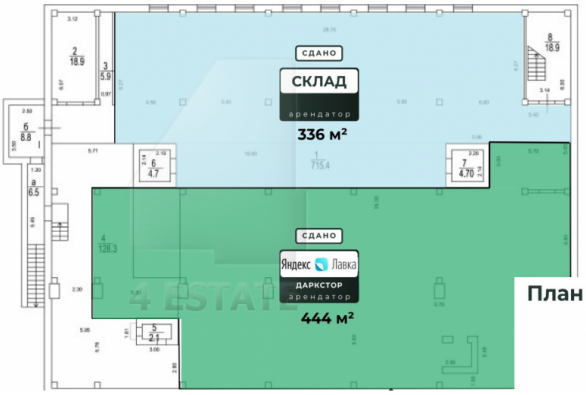
4estate.ru
+7 (495) 500-03-65
г. Москва,
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62658

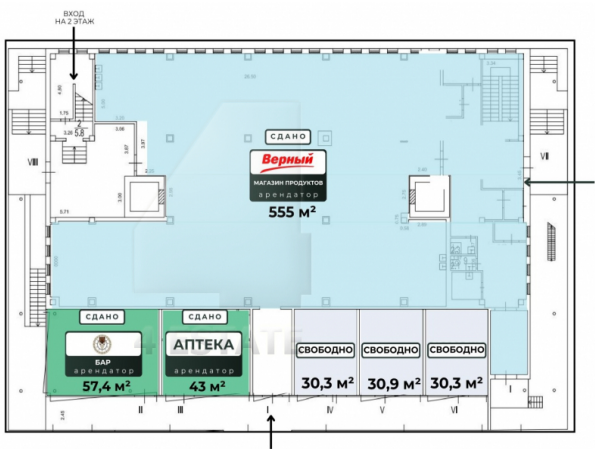
4ESTATE
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

Фотографии

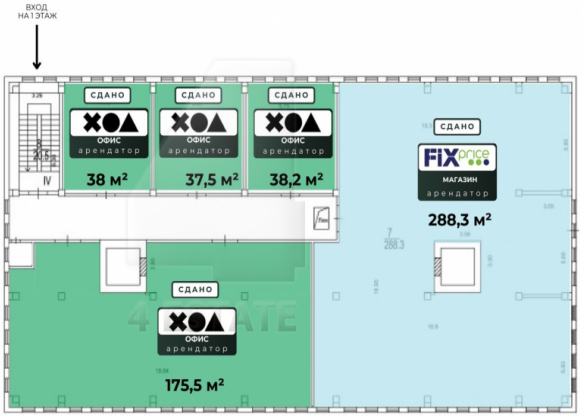
План подвала



План 1 этажа



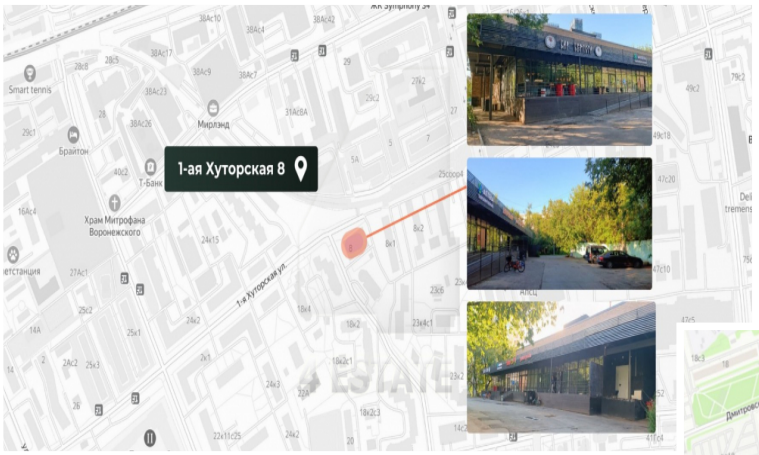
План 2 этажа



4estate.ru
+7 (495) 500-03-65
г. Москва,
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 62658

4ESTATE
HIGH PROPERTY MANAGEMENT



доходы

Этаж	Арендатор	Площадь (кв.м.)	МАП	Индексация	Срок аренды	Возмещение эксплуатационных расходов (руб.)	Годовой доход (руб.)
Подвал	Компьютерный склад	336	369 600	5%	3 года	100 800	5 644 800
	кс Лавка	444	454 000	от 2 до 7%	5 лет	-	5 448 000
	кет "Верный"	555	1 152 000	5%	5 лет	-	13 824 000
	берлога"	57,4	185 850	5%	3 года	18 081	2 447 172
	ттека	43	130 200	5%	5 лет	12 600	1 713 600
	бодно	30,3	106 050	-	-	9 090	1 381 680
	бодно	30,9	108 150	-	-	9 270	1 409 040
	бодно	30,3	106 050	-	-	9 090	1 381 680
	: Прайс	288,3	385 320	5%	3 года		4 623 840
	ое агентство	280,9	421 425	5%	3 года	84 285	6 068 520
			3 418 645			243 216	43 942 332

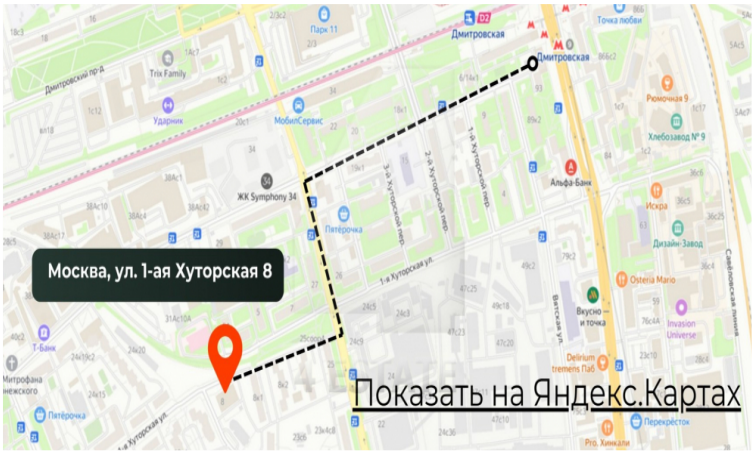
МАП с эксплуатационными расходами: **3 661 861**

Годовая прибыль: **43 942 332**

Расходы

Статья расходов	Руб./месяц	Всего/год
Мосводоканал	4 600	55 200
Мосэнергосбыт (электричество+ тепло)	50 000	600 000
Итого	**54 600**	**655 200**

Налог на имущество	178 500	2 142 000
Аренда земли	138 956	1 667 471
Итого	**317 456**	**3 809 471**

Коммерческие условия:

Стоимость:	МАП	Окупаемость:
430 000 000₽	3 661 861 ₽	10 ЛЕТ