



Москва, ул. Ереванская, 17 с1

Адрес объекта	Москва, ул. Ереванская, 17 с1
Площадь	615 м <sup>2</sup>
Тип здания	ОСЗ
Состояние документов	Нежилое
Этаж/этажность	1, 2 / 2
Высота потолков	3.5
Цена за м <sup>2</sup>	203 252 ₺
Общая стоимость	125 000 000 ₺





## Продажа нежилого помещения в ОСЗ / Собственность с сетевым арендатором

ЮАО УЛ. ЕРЕВАНСКАЯ Д.17 СТР1

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

- Объект: нежилое помещение 1-й и 2-й этаж Отдельно Стоящего Здания.
- Общая площадь: **615 м2 (1-й этаж 491,6 м2; 2-й этаж 123,4 м2)**
- Зальная планировка.
- Высота потолков **3,5 м**
- Электрическая мощность **80 кВт**
- Два отдельных входа с первой линии и два дополнительных входа со двора для погрузки /разгрузки.
- Большая бесплатная парковка возле здания на 35-40 автомобилей, и 10 автомобилей возможно припарковать на внутренней территории.
- Рядом остановка общественного транспорта

### ХАРАКТЕРИСТИКА ИМУЩЕСТВА

Предлагается в продажу нежилое помещение находящиеся в отдельно стоящем здании, которое расположено в густонаселённом жилом массиве. Помещение выкупается у Департамента Имущества Города Москвы по 159ФЗ. Сумма выкупа у города составляет 38 700 000 рублей, с рассрочкой оплаты этой суммы на 84 мес. То есть платёж по выкупу в месяц составляет 461 000 рублей. Дата окончания рассрочки 06.2028 года. Остаток по оплате 33 508 733 руб.

#### Помещение полностью заселено арендаторами:

Сетевой супермаркет Пятёрочка, арендный платеж в первый год составляет 800 т.р. в месяц, во второй год 900 т.р. в месяц и начиная с третьего года по 1 млн руб в месяц.  
Гостиница, арендный поток составляет: 170 т.р. в месяц. Предусмотрена индексация.

#### Степень технического обустройства

- Водопровод • Канализация • Электричество

### УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

- Стоимость продажи **125 000 000** рублей.

**86 300 000 руб** оплачивается сразу, оставшаяся сумма в размере

**38 700 000 руб** оплачивается с рассрочкой на 84 месяца

в Департамент Имущества города Москвы

- **Срок окупаемости 9 лет 2 мес.**
- БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА.

### **ОКУПАЕМОСТЬ**

- 1-й год 11 256 000 руб
- 2-й год 12 553 800 руб
- 3-й год 13 856 484 руб
- 4-й год 13 964 304 руб
- 5-й год 14 077 524 руб
- 6-й год 14 196 396 руб
- 7-й год 14 321 220 руб
- 8-й год 14 452 284 руб
- 9-й год 14 589 900 руб — 123 267 912 руб
- + 2 мес 2 455 732 руб Итого 125 723 523 руб