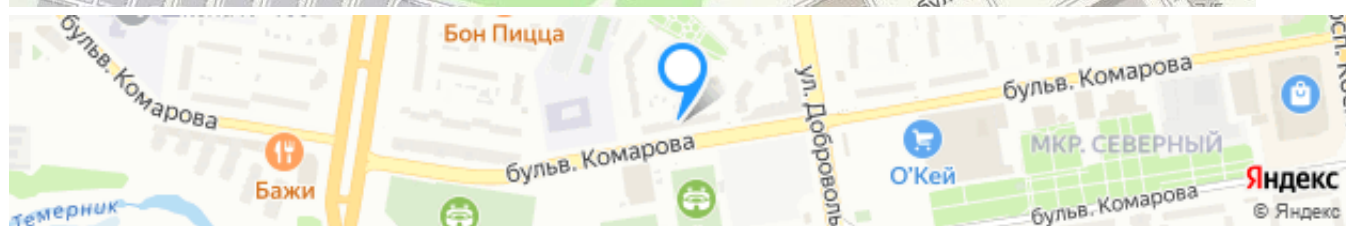
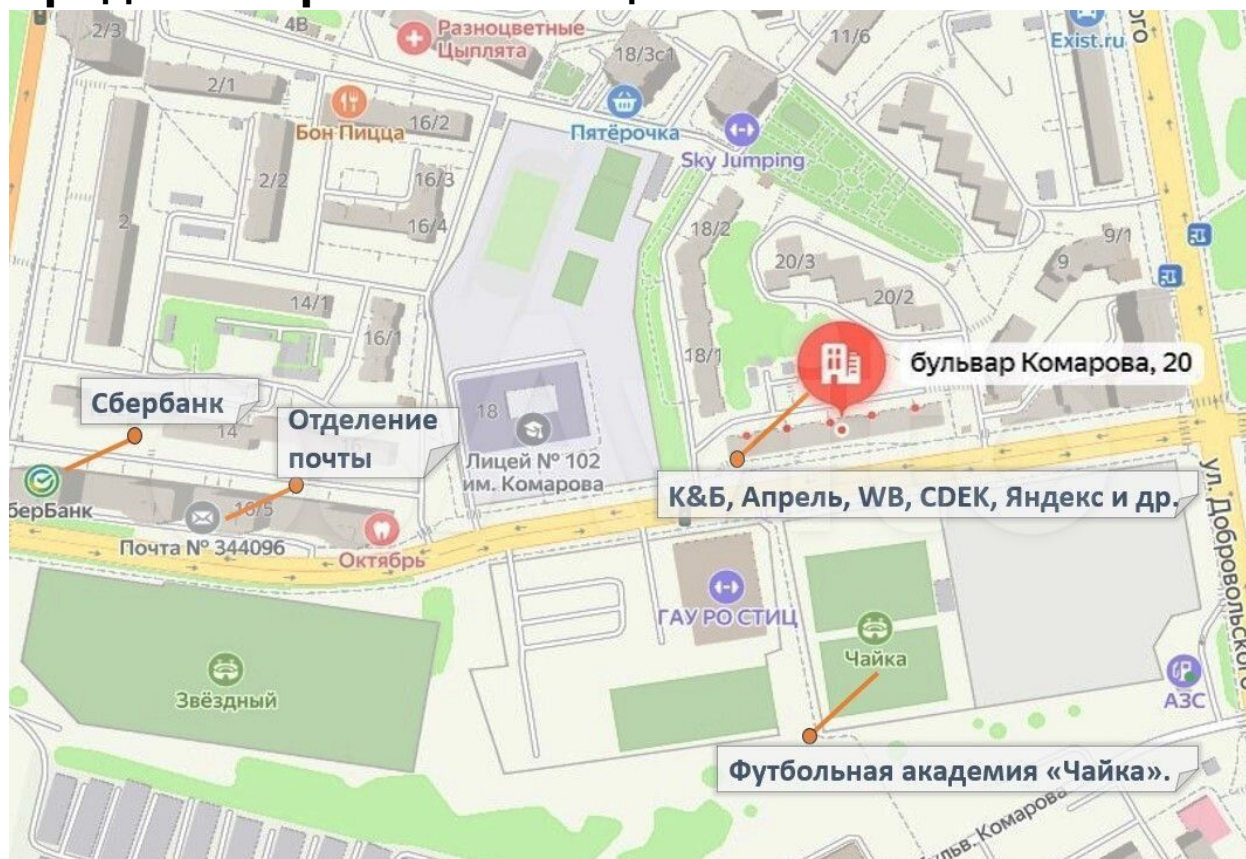


Продажа Торговое помещение 40 м²



[Ссылка на объект](#)

12 420 000

310 500 за м²

Тип сделки:
Тип недвижимости:
Регион:
Населенный пункт:
Район/Микрорайон:
Адрес объекта:

Продажа
Коммерческая недвижимость
Ростовская область
Ростов-на-Дону
Ворошиловский
Ростовская обл., Ростов-на-Дону, мкр-н
Северный, б-р Комарова, 20

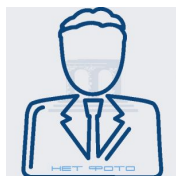
Общая площадь:
Вид объекта:
Этаж:
Этажность дома:

40 м²
Торговое помещение
1
10

Описание

Продажа коммерческого помещения (40 м²), в густонаселённом спальном районе со стабильным арендатором (сетевой магазин табака и кальянов "HOOKAN MARKET"). Характеристики помещения:

1. Арендная плата – 90 000 руб./мес. Коммунальные расходы оплачиваются арендатором отдельно.
2. Стабильный арендатор – федеральная сеть магазинов представлена 4-мя филиалами в Ростове и 2-мя в Области. По адресу «б-р. Комарова, 20» арендатор работает более 4-х лет!
3. Договор заключён с индексацией по решению "Арендодателя" до +10% в год. Договор не кабальный, максимально гибкий и адекватный.
4. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик (особенно вечером с 17 до 22:00).
5. Помещение располагается в многоквартирном 9-ти этажном доме между крупными транспортными артериями северного жил. массива – улицами Добровольского – Королёва.
- Рядом с домом находятся: лицей №102 им. Комарова, академия футбола «Чайка», Почта России, отделение Сбербанка;
- В самом доме работают магазины: К&Б, аптека "Апрель", СДЕК, Яндекс, WB, Пиво и др.
6. Лёгкость доступа при входе в помещение за счёт 1-го этажа и малого количества ступенек (5 шт.).
7. Очень большая парковочная зона с возможностью подъезда на автомобиле прямо к дверям помещения (удобно для выгрузки/погрузки товара).
8. Выгодная планировка помещения (ровный прямоугольник без несущих стен).P.S. На фото № 6 представлен отчёт от партнёра сайта Авито - компании "Bestplace", который подробно отражает все плюсы и минусы расположения помещения. Техническое оснащение помещения:
 1. Электро-мощность – 15 кВт;
 2. Водоснабжение и отопление – центральные;
 3. В помещении выполнен качественный ремонт с хорошей плиткой на полу;
 4. Помещение оснащено: 2-мя сплит-системами, бойлером, туалетом, раковиной;
 5. Помещение в собственности, полный пакет всех юр. документов.Стоимость помещения: 12 420 000 руб.Стоимость актуальна при приобретении помещения до 25.12.2024 г.Причина продажи: Развитие основного бизнеса. Окупаемость 11 лет.



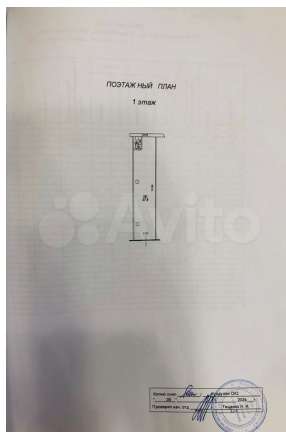
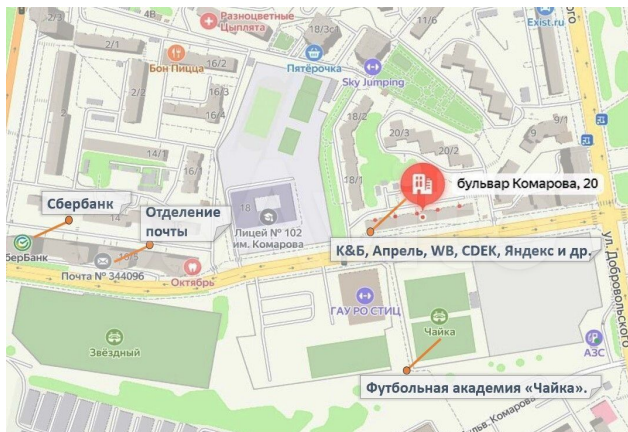
Специалист по недвижимости

Деревяга Данил

Телефон: [+7\(918\)514-10-00](tel:+7(918)514-10-00)

Телефон (доп.): [+7\(988\)950-09-77](tel:+7(988)950-09-77)

Фотографии объекта



**ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
С ГОДОВЫМ ДОХОДОМ
1 080 000 РУБ.**



ДОХОДНОСТЬ ОБЪЕКТА:

- 90 000 руб./мес.
- + 10% индексации в год.

НАДЕЖНОСТЬ ОБЪЕКТА:

- Арендатор работает в объекте более 4-х лет.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА:

- Самый востребованный арендаторами метраж (40 м2).
- Густонаселённый спальный район.



**ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
НА 1-М ЭТАЖЕ
ЖИЛОГО ДОМА**

1-я линия домов, 1-й этаж

Широкая, двусторчатая входная группа

Прямоугольная форма без несущих стен

Высокие потолки h=3,2м

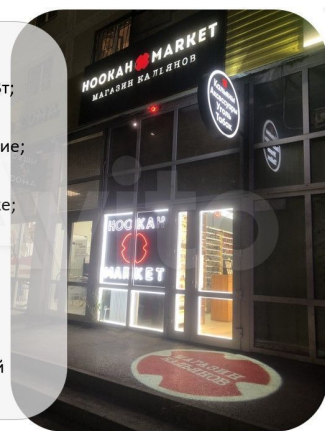
Большая парковка с заездом к помещению

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:

- Электро-мощность – 15 кВт;
- Центральные водоснабжение и отопление;
- 2 сплит-системы в торговом зале и подсобке;
- Бойлер горячей воды, туалет, раковина

СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

- Выполнен качественный ремонт с хорошей плиткой на полу;



Bestplace

Ростов, Ростов-на-Дону, микрорайон Северный, бульвар Комарова, 20

Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м

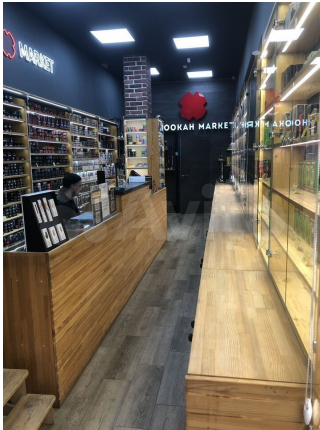
ПЛЮСЫ

- Рядом есть 1290 парковочных мест. Расстояние по прямой до ближайшей парковки - 20 м.
- В радиусе 500 метров расположено 3 продуктовых магазина.
- Рядом есть 5 аптек.
- В радиусе 500 метров 9 пунктов выдачи заказов.
- Есть 9 алкомаркетов.
- Рядом расположена 1 точка питания.
- Плотность населения выше среднего - 10 728 домохозяйств в 10 мин пешком. Средняя плотность 7 423 (Ворошиловский район).
- Доходы выше среднего - 95 279 тыс. руб. в 10 мин пешком. Средние - 88 968 (Ворошиловский район).
- Рядом есть 2 остановки общественного транспорта.
- До ближайшей остановки общественного транспорта 203 м.
- Общее количество проезжающего общественного транспорта в сутки - 525.
- Не определяются алкогольные ограничения. Т.е. в радиусе 100 метров по прямой не найдены объекты, ограничивающие продажу алкоголя.

МИНУСЫ

- Рядом нет БЦ.





Российская Федерация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОСТОВСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
(АО «РОСТОВСКОЕ БТИ»)
Свидетельство № 1/18-Ростов-Дон-2018 от 09/05/2018 №01-18/001-2018

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на _____
Нежилое помещение
Классификация № 15м, 15у

Адрес (местонахождение) объекта
Субъект Российской Федерации Ростовская область
Административный район (район) _____
Город (пос.) Ростов-на-Дону
Область (район) Ворошиловский
Улицы (переулки) Бульвар Кавказа Инвентарный № 3522/20
Дом № 28 Строение (квартира) _____

Шкала органа государственного технического учета в помещении
в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРН)

Назначение земельного участка	_____
Назначение нежилого помещения	_____
Классификация нежилого помещения	_____
Дата внесения сведений в реестр	_____

Паспорт составлен по состоянию на 15.07.2018 г.
Дата выписки 05.11.2018 г.
Руководитель: _____ Инициалы и Ф.И. (подпись)