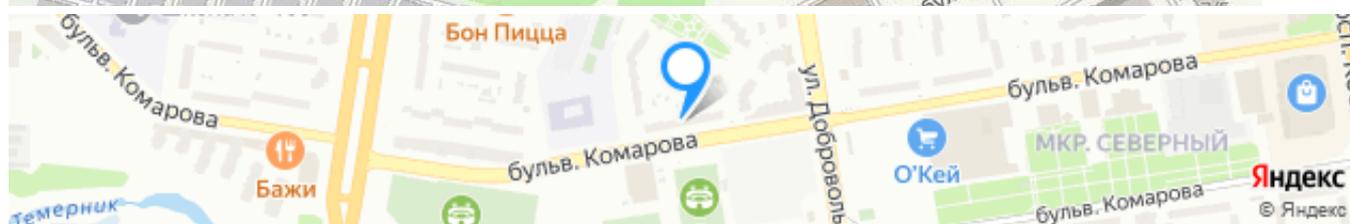
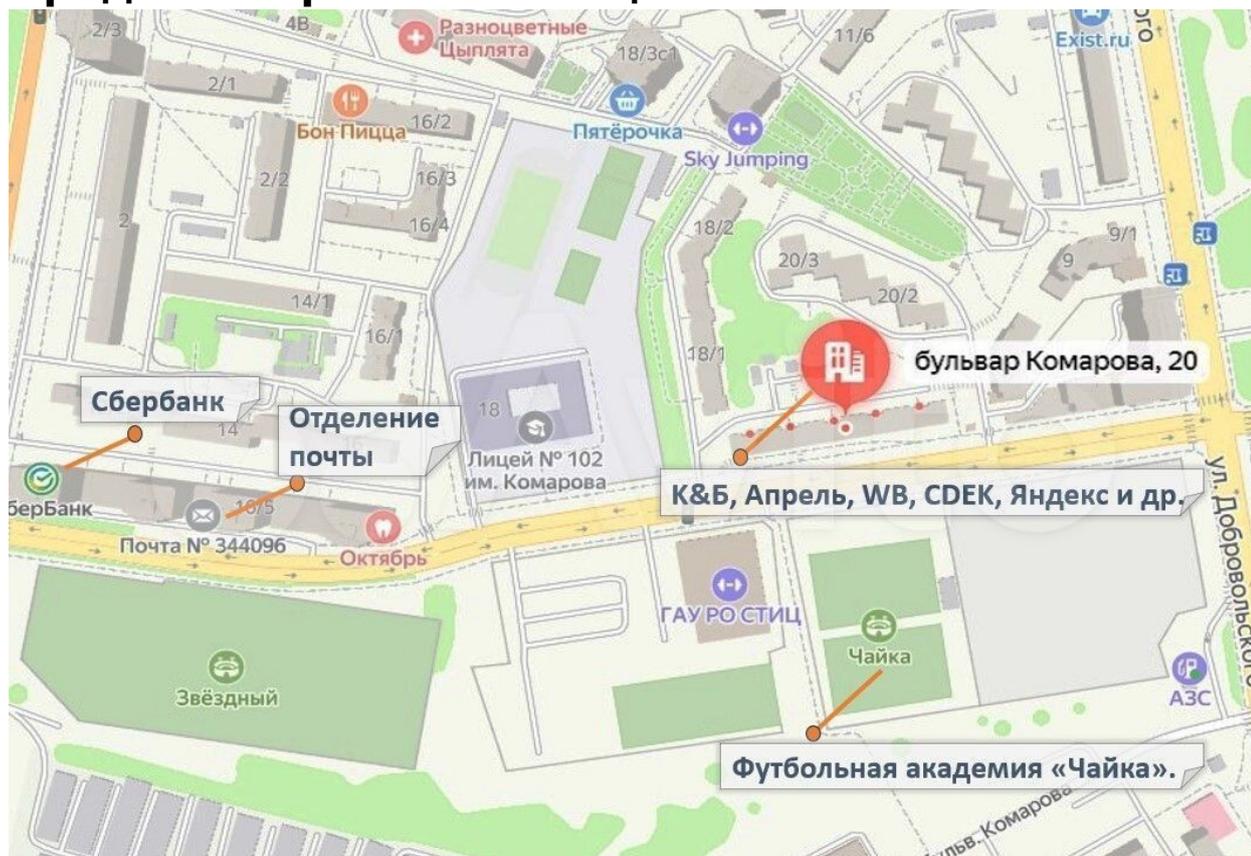


## Продажа Торговое помещение 40 м<sup>2</sup>



[Ссылка на объект](#)

**12 420 000**

**310 500**  за м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>**  
**Торговое помещение**  
**1**  
**10**



## Описание

Продажа коммерческого помещения (40 м<sup>2</sup>), 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.



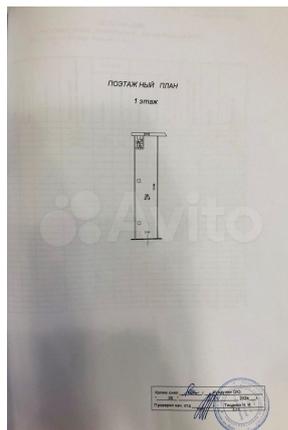
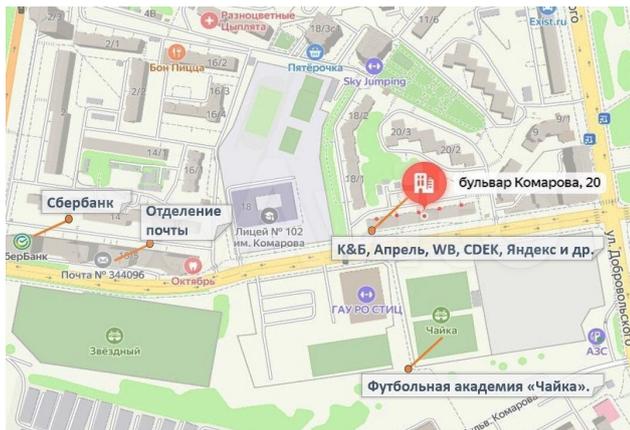
**Специалист по недвижимости**

**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.

**НАДЁЖНОСТЬ 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

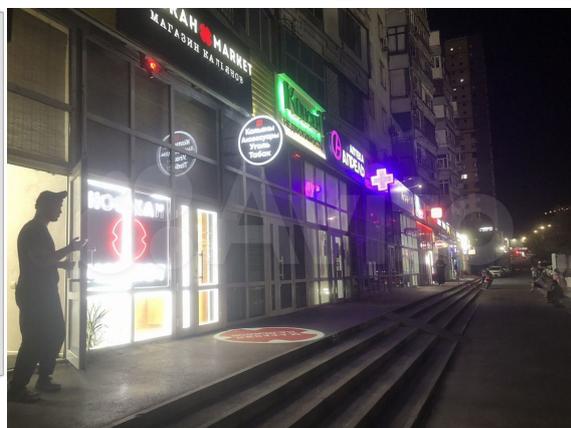
**Плюсы и минусы локации в радиусе 300 м**

**ПЛЮСЫ**

- Рядом есть 1290 парковочных мест. Расстояние по прямой до ближайшей парковки - 20 м.
- В радиусе 500 м расположено 3 продуктовых магазина.
- Рядом есть 5 аптек.
- В радиусе 500 м 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 ВЕДО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНЖЕНТЕРИИ»  
(АО «РОСТОВСКОЕ ВТИ»)  
Свидетельство № 1/18-Ростов-Дон-2018 от 09.05.2018 № 021-18/001-2018-001

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

Адрес (местонахождение) объекта  
Субъект Российской Федерации Ростовская область  
Административный район (район) Район Дону  
Город (поселок) Ростов-на-Дону  
Область (район) Пролетарский  
Улицы (переулки) Бульвар Кавказа  
Дом № 28 Секция (квартира) Инвентарный № 3522/20

Шкала органа государственного технического учета в помещении  
в Едином государственном реестре объектов недвижимости предусмотрена

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

Паспорт составлен по состоянию на 15.02.2018 г.  
Дата выписки 02.11.2018 г.  
Руководитель: [подпись] [подпись]  
М.П. [подпись] М.П. [подпись]