

🕒 Создано: 12.07.2024 в 10:36

🔄 Обновлено: 05.09.2025 в 10:31

Собственник

79132402717

**Алтайский край, Рубцовск,
Комсомольская улица, 106**

33 000 000 ₪

Алтайский край, Рубцовск, Комсомольская улица, 106

для заметок

ОСЗ - Отдельно стоящее здание

Общая площадь

612 м²

Детали объекта

Тип сделки

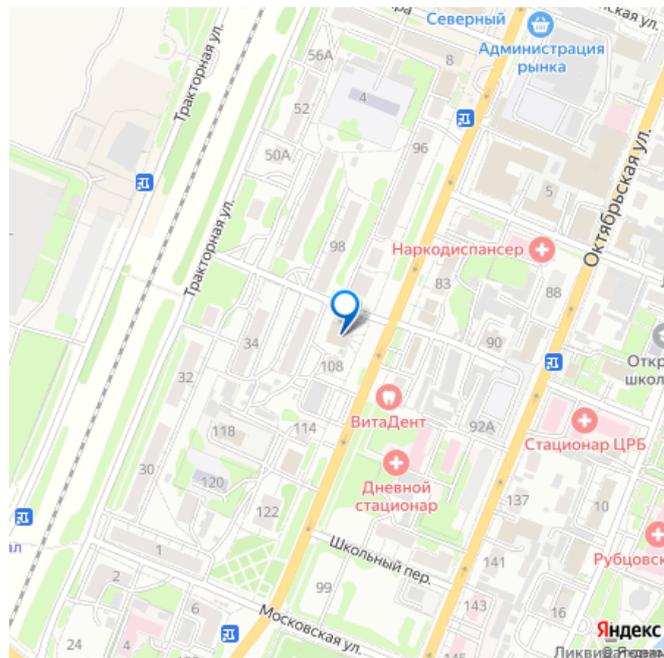
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Магазин открыт в июне 2024-го. Заключен договор с Монеткой сроком на 10 лет. Условия 4% от РТО, но не менее 190000 руб. в месяц. Со всеми остальными арендаторами (стабильные, арендуют более 5 лет каждый) - ежегодная индексация 5% в одностороннем порядке. Оплата э/э по счетчикам на арендаторах. Заключен договор со страховой компанией на 5 лет. Ежедневная уборка МОП (мест общего пользования) 1 уборщица. 2 охранника, работающих сутки/сутки. Система видеонаблюдения на 16 камер с возможностью удаленного мониторинга. Произведен капитальный ремонт 1 и 2 этажей с заменой сантехники, электропроводки, кабеля интернета. Полностью новая пожарная сигнализация.



Потенциал роста МАП: 1. РТО от монетки в данной локации (после раскрутки магазина) 7500000 руб в месяц, что увеличит МАП минимум на 60000 руб. и составит МАП 250000 руб. в месяц. В данный момент ТО 3+ млн. 2. Ежегодная индексация МАП на 5% по всем арендаторам. 3. В начале декабря подойдет срок по увеличению мощности ээ еще на 50 кВт. Из-за этого нет возможности заселить НТО, по этому 4 пункт ниже: 4. Оставлены свободные площади в НТО для сдачи в аренду на усмотрение нового собственника (если целиком 1000 руб за кв, если секциями, то более 1200 руб за кв) что даст прирост к МАП еще минимум на 15000 руб. Итого окупаемость составит меньше 5.5 лет! Все документы готовы к сделке.



