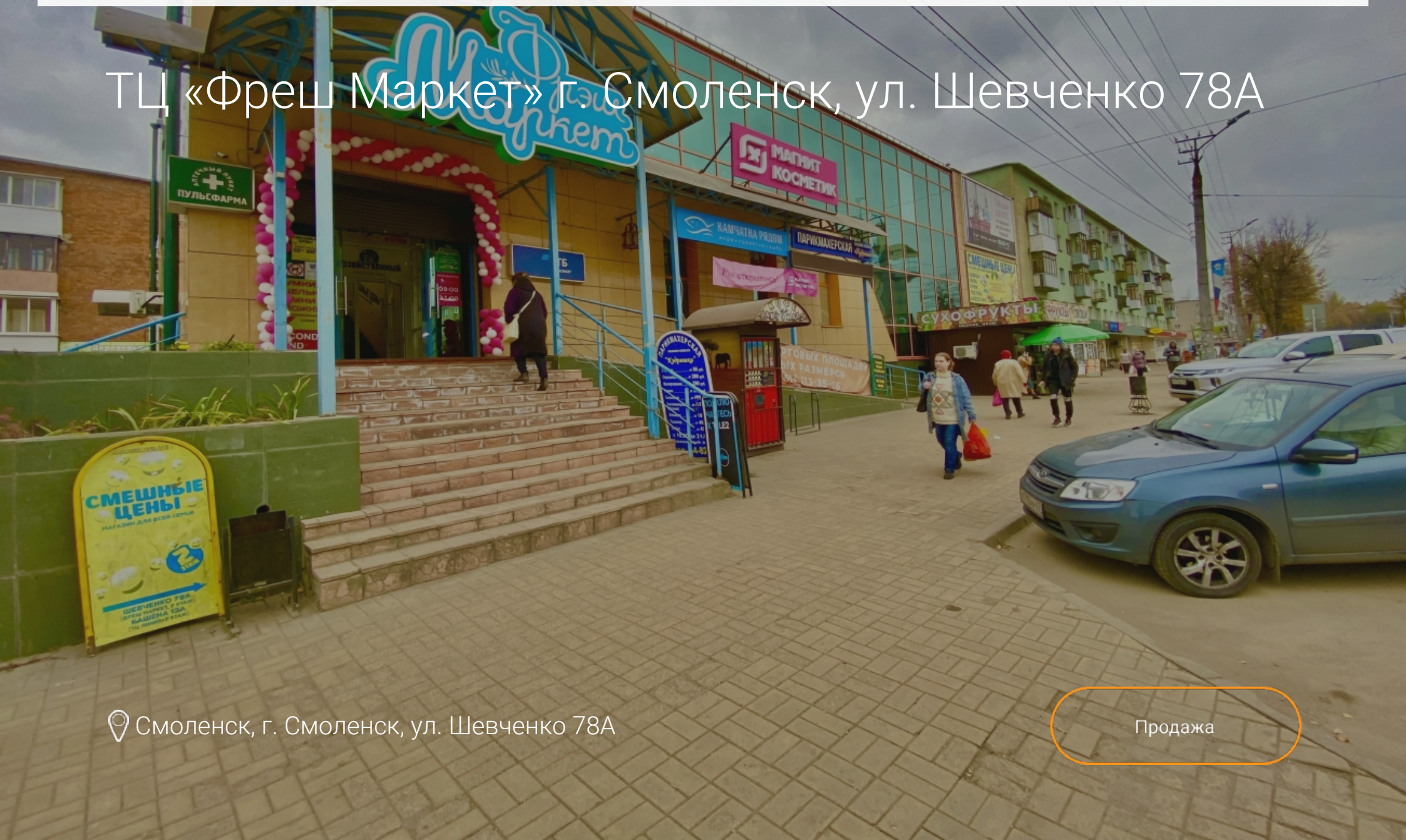


Арендный бизнес

**BVS GROUP**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

# ТЦ «Фреш Маркет» г. Смоленск, ул. Шевченко 78А



📍 Смоленск, г. Смоленск, ул. Шевченко 78А

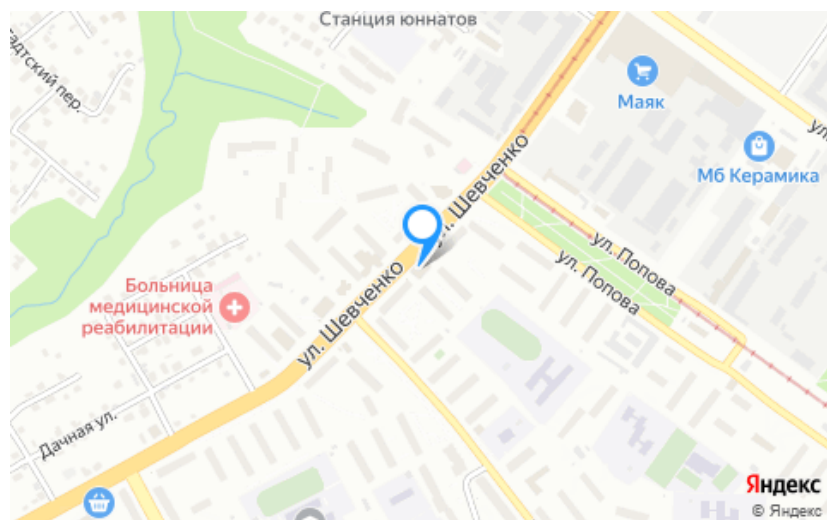
Продажа

# Стоимость продажи

Площадь объекта 1 491.60 м<sup>2</sup>

Общая стоимость 100 000 000 ₽

Стоимость, м<sup>2</sup> 67 042.10 ₽



В настоящее время сдан в аренду. Приносит стабильный доход от аренды 851 440 руб. в месяц.

Арендная плата "Магнит-Косметик" в месяц : 8,5 % от оборота.

Электрическая мощность 92 кВт 2 категория.

ТЦ «Фреш Маркет», располагается в восточной части города на месте рынка, который обслуживал данный район на протяжении 50-ти лет до постройки ТБЦ. Находится между жилыми 5-этажными домами на расстоянии 7-ми метров от проезжей части ул.Шевченко; с противоположной стороны ул. Шевченко глубина жилой застройки 2 квартала; с трех сторон очень близко подходят жилые дома. Хорошо виден пешеходам и автомобилистам с ул. Шевченко, на расстоянии 50-ти метров от ТЦ располагается остановка общественного транспорта (маршрутные такси, автобусы, троллейбусы, всего 9 маршрутов), в зоне 5-минутной доступности для пешеходов находятся 16 жилых домов, и проживает около 3970 человек; в зоне 10-минутной доступности – 28 домов с количеством проживающих жителей равно 6950 человек.



## Текущие показатели объекта

Арендный поток в месяц 851 440 руб.

Окупаемость 10.21 лет

Доходность 9.79%



Подъездные пути имеют асфальтированную поверхность, заезд с ул. Шевченко, с двух сторон, имеется возможность проезда вокруг здания по периметру.

Объект представляет собой 2-х этажное здание с цокольным этажом:

На первом этаже: главный тамбур, рампа разгрузочная, торговый зал S= 505,1 кв. м. Якорный арендатор федеральная сеть Магнит Косметик и другие арендаторы: в том числе аптека, сигареты, сладости, сотовая связь и т.д. Продукты (в основном рыбные продукты).

На 1-ом этаже две разгрузочные ramпы, одна с пандусом, для разгрузки с больших автомобилей до 20 тон, вторая со ступеньками, для разгрузки в ручную не крупногабаритных товаров.

На втором этаже: расположены холл, торговый зал S= 509,8 кв. м., кабинеты, коридоры, санузлы. Один крупный арендатор: "Экстрим Кидс" (детская спортивная секция).

На цокольном этаже: холл, торговый зал S= 476,7 кв.м., коридоры, кабинеты, санузлы. Арендаторы: хозтовары, ателье, парикмахерская, трикотаж. С отдельным входом с улицы пивной бар. Цокольный этаж оборудован грузовым лифтом для доставки товаров с паллет.



