

Создано: 19.06.2025 в 11:08

Обновлено: 31.01.2026 в 15:46

<https://rnd.move.ru/objects/9281498403>

Ностальгия, Ностальгия

**79859664326**

**Ростовская область, Ростов-на-Дону,  
Большая Садовая улица, 162/70**

**59 000 000 ₽**

Ростовская область, Ростов-на-Дону, Большая Садовая  
улица, 162/70

Округ

[Ростов-на-Дону, Кировский район](#)

Улица

[улица Большая Садовая](#)



**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

330.3 м<sup>2</sup>

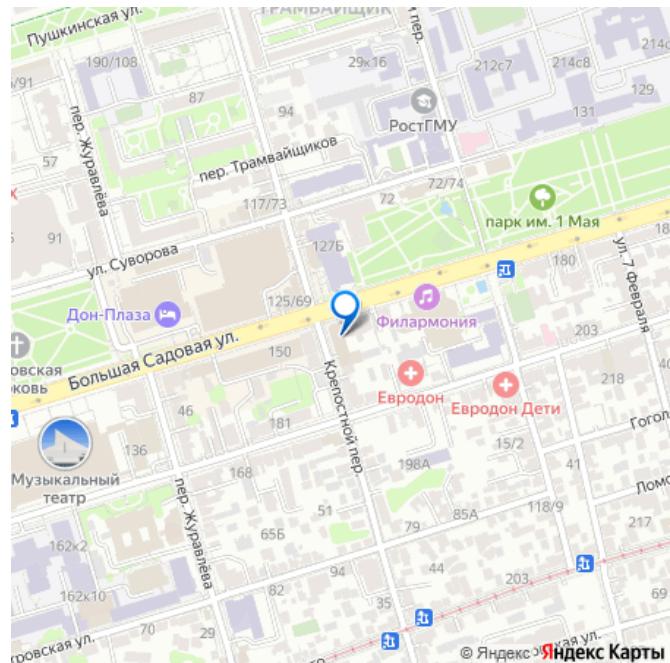
## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

Продаётся готовый Арендный бизнес с двумя долгосрочными Арендаторами, включающий в себя нежилое помещение свободного назначения в Торгово-офисном комплексе «Аристократ», расположенном в деловом, историческом и коммерческом центре города Ростова-на-Дону, на углу Большой Садовой улицы и Крепостного переулка. • Общая площадь помещения- 330,3 м<sup>2</sup> • Этажей - 1 • Состояние помещения - ремонт класса В+ • Стоимость - 59,0 млн. руб. Здание окружено

магазинами, банками, государственными учреждениями, спортивными и культурными центрами, кафе, ресторанами, театрами и учебными заведениями. Удобную транспортную доступность определяет близость главных автодорог, в том числе проспектов Ворошилова, Шолохова, Театрального, Кировского и др.

Непосредственно у входа в помещение расположена автобусная остановка. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Арендатор 1: • Арендуемая площадь 148,6 м<sup>2</sup> + сервис 5 м<sup>2</sup> • МАП - 175 857 руб. с ежегодной индексацией 7% Арендатор 2: •

Арендуемая площадь 170,7 м<sup>2</sup> + сервис 6 м<sup>2</sup> • МАП - 229 710 руб. с ежегодной индексацией 10% ВНИМАНИЕ! Окупаемость помещения с учётом ежегодной индексации и за вычетом 6% по УСН - менее 10-ти лет.

Восьмиэтажное здание торгово-офисного центра «Аристократ» - итог реконструкции объекта культурного наследия середины XIX века. От исторического особняка сохранились только стены, и в процессе строительных работ были воссозданы северные и западные фасады с лепниной, коваными ограждениями балконов и декоративной штукатуркой. •

Ввод в эксплуатацию - 2018г. • На первом этаже размещена торговая галерея •

Электричество - 150 кВт • Все центральные коммуникации, высокоскоростной интернет, цифровые телефонные линии, установлены сигнализация и датчики задымления. • В

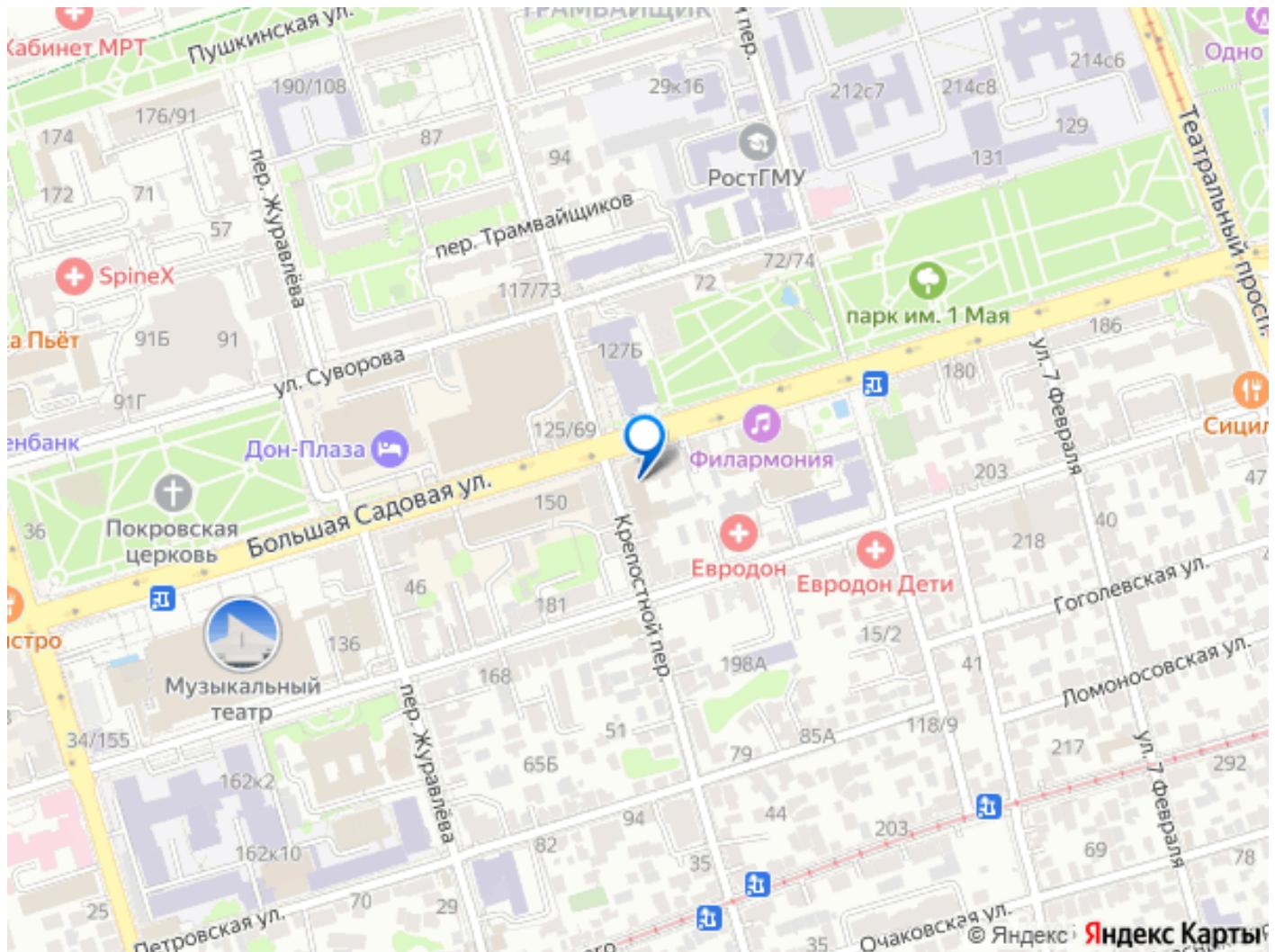
здании есть одноуровневый подземный паркинг на 24 машино-места, рядом

находится городская парковка. С

удовольствием ответим на все

дополнительные вопросы и организуем оперативный просмотр объекта в согласованное время • Звоните нам без выходных с 10.00 до 21.00





Move.ru - вся недвижимость России