



**Параметры объекта:**

Площадь	980,0 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Отдельно-стоящее здание

**Коммерческие условия:**

Цена продажи	106 444 800 руб.
Стоимость за кв.м	108 618 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Финансовые показатели:**

МАП (месячный арендный поток)	1 108 800 руб.
NOI (годовой арендный поток)	13 305 600 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	13 577 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 132 руб.
Окупаемость/Доходность	8,0 лет / 12,5 %

**Арендатор:**

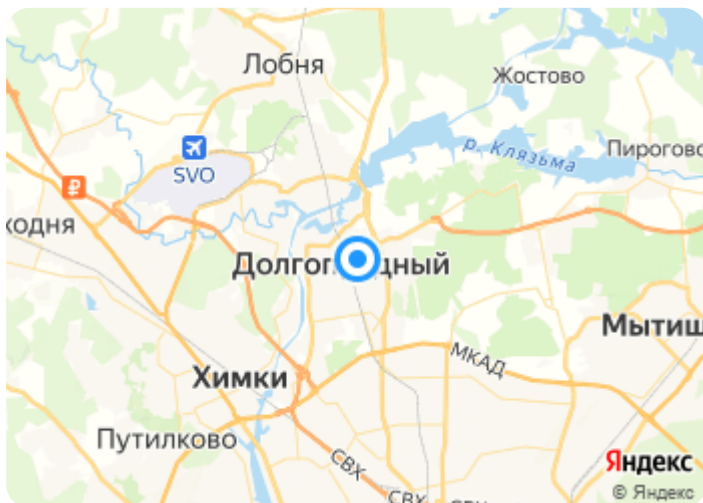
Верный

**Тех. характеристики:**

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Электроснабжение	140 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

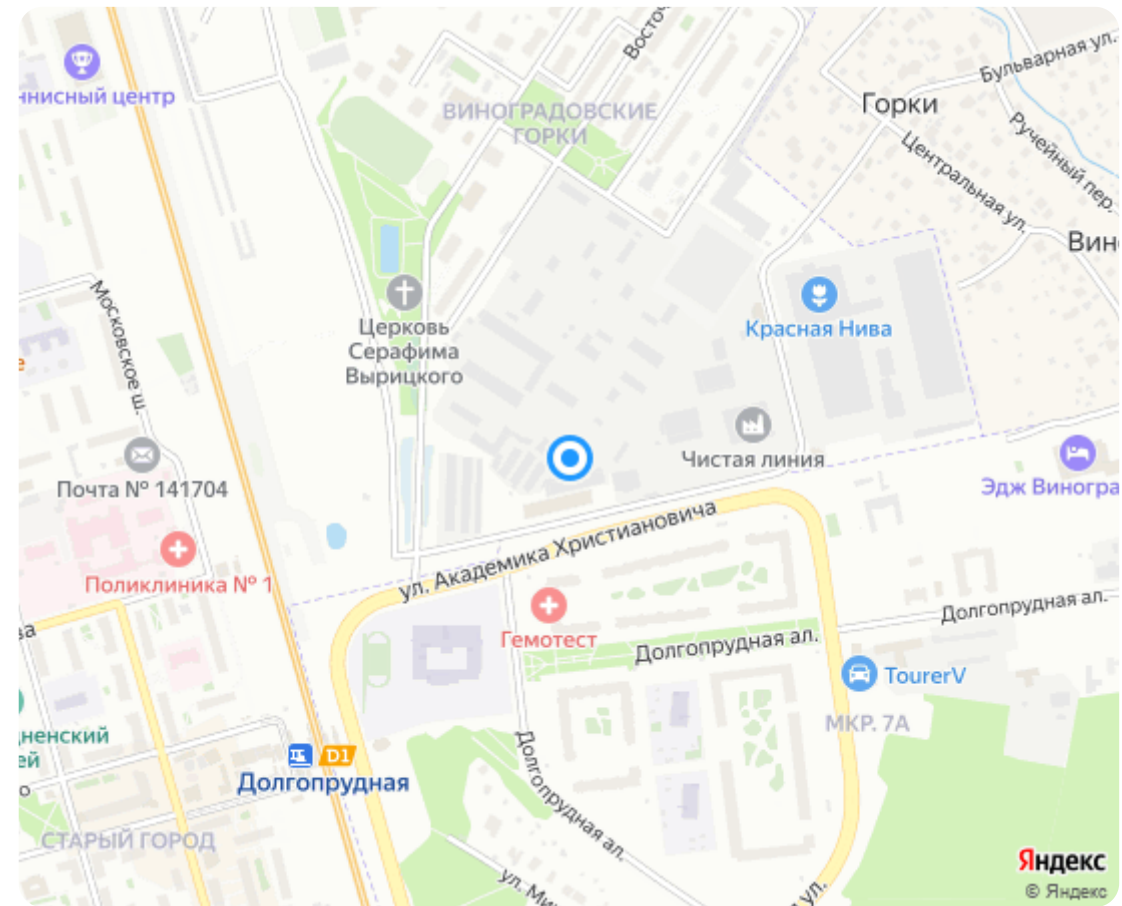
**Предназначение:**

Супермаркет



**Описание:**

Продажа арендного бизнеса. Отдельно стоящее здание с арендаторами по адресу: улице Виноградная дом 7 (г. Долгопрудный Московской области). Объект представляет собой отдельно стоящее здание, расположенное напротив нового заселенного Жилого Комплекса «Мой адрес Север» (3 827 квартир). Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Собственная парковка. Витринные окна. Высота потолков 4.5 метра. Подведены все коммуникации. Выделенная электрическая мощность 140 кВт. Общая площадь 980 кв.м. Первый этаж: Арендатор 1 федеральная торговая сеть Верный (600 кв.м.) МАП 6% от ТО, но не менее 870 000 руб. (НДС не облагается, в связи с применением УСН) Долгосрочный договор аренды до мая 2030 г. Режим работы - круглосуточно! Арендатор 2 пекарня (353 кв.м.) (из них 100 кв.м. - антресоль) МАП 238 800 руб. Совокупный потенциальный МАП 1 108 800 руб. Совокупный потенциальный ГАП 13 305 600 руб. Срок окупаемости 7 лет (без учёта % от ТО) Доходность 14%



**Планировки:**



Фотографии:







