

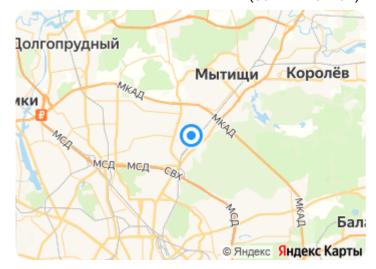






## Параметры объекта:

Площадь	139,0 кв.м
Высота потолков	4,5 м
Этаж	1 / 22
Тип строения	Жилой дом
Мотро	Бабушкинская
Метро	(30 мин. пешком)



## Коммерческие условия:

Цена продажи	50 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	359 713 py6.
Система налогообложения:	

**УСН 6%** 

### Арендатор:

Магнит

# Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	45 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

# Предназначение:

Торговая сеть

### Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	320 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	3 840 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	27 626 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 303 руб.
Окупаемость/Доходность	13,0 лет / 7,7 %



#### Описание:

Предложение по продаже коммерческой недвижимости с действующим арендатором "Магнит".

Характеристика объекта: Адрес: Москва, СВАО, район Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 15.

Площадь: 138,6 м<sup>2</sup> Этажность: 1 этаж

Арендатор: Сеть магазинов "Магнит" (договор аренды на 7 лет)

#### Расположение:

Транспортная доступность: 1,1 км от метро "Бабушкинская". Удобный подъезд с

прилегающих улиц.

Жилой массив: Расположено в ЖК "Ты и Я" - крупном жилом комплексе комфорт-класса.

Инфраструктура: Развитая инфраструктура района, включая магазины, рестораны,

банки, салоны красоты.

Характеристики помещения:

Планировка: Свободная планировка, потолки высотой 4,5 метра.

Отделка: Отделка выполнена арендатором.

Мощность: 45 кВт.

Вентиляция: Система вентиляции.

Реклама: Высокий рекламный потенциал, места для размещения вывесок.

Парковка: Бесплатная парковка перед помещением.

#### Преимущества:

Стабильный доход: Долгосрочный договор аренды с федеральной сетью магазинов

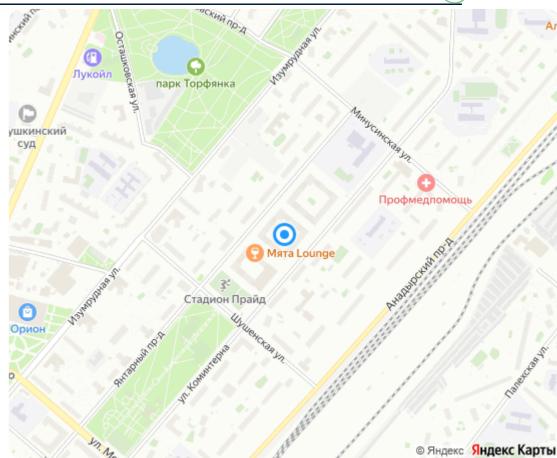
Высокая проходимость: Расположение в густонаселенном районе с развитой инфраструктурой.

Потенциал роста: Возможность увеличения арендной ставки в будущем.

Готовый бизнес: Не требует дополнительных вложений и позволяет сразу получать

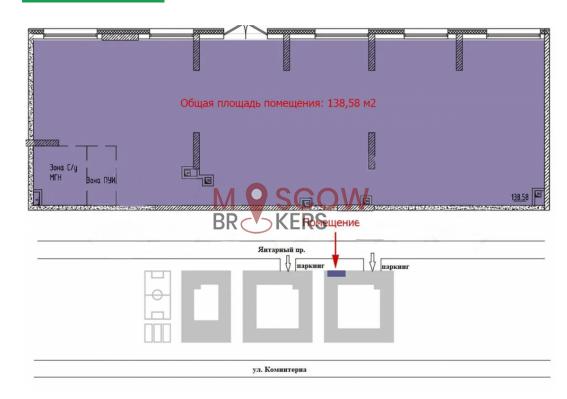
доход.

Цена: 50 000 000 рублей





# Планировки:





# Фотографии:









