



### Параметры объекта:

Площадь	490,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 24
Тип строения	Жилой дом
Метро	Мичуринский проспект (20 мин. пешком)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	172 800 000 руб.
Стоимость за кв.м	352 654 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%
<b>Арендатор:</b>	
магазин "Пятёрочка"	

### Финансовые показатели:

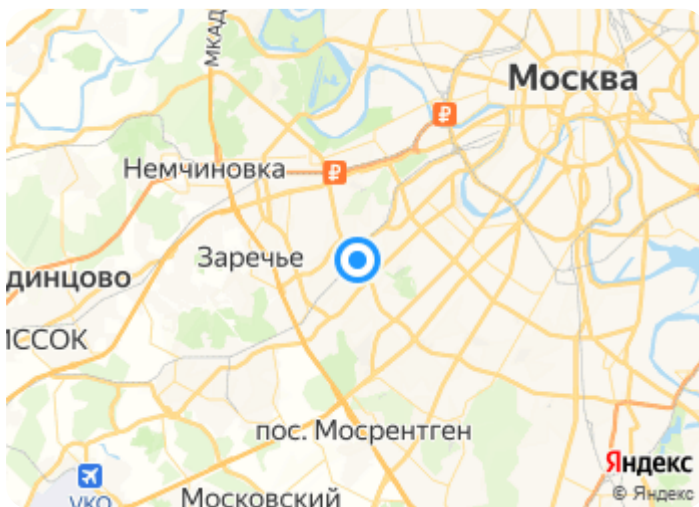
МАП (месячный арендный поток)	1 200 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	29 388 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 449 руб.
Окупаемость/Доходность	12,0 лет / 8,3 %

### Тех. характеристики:

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

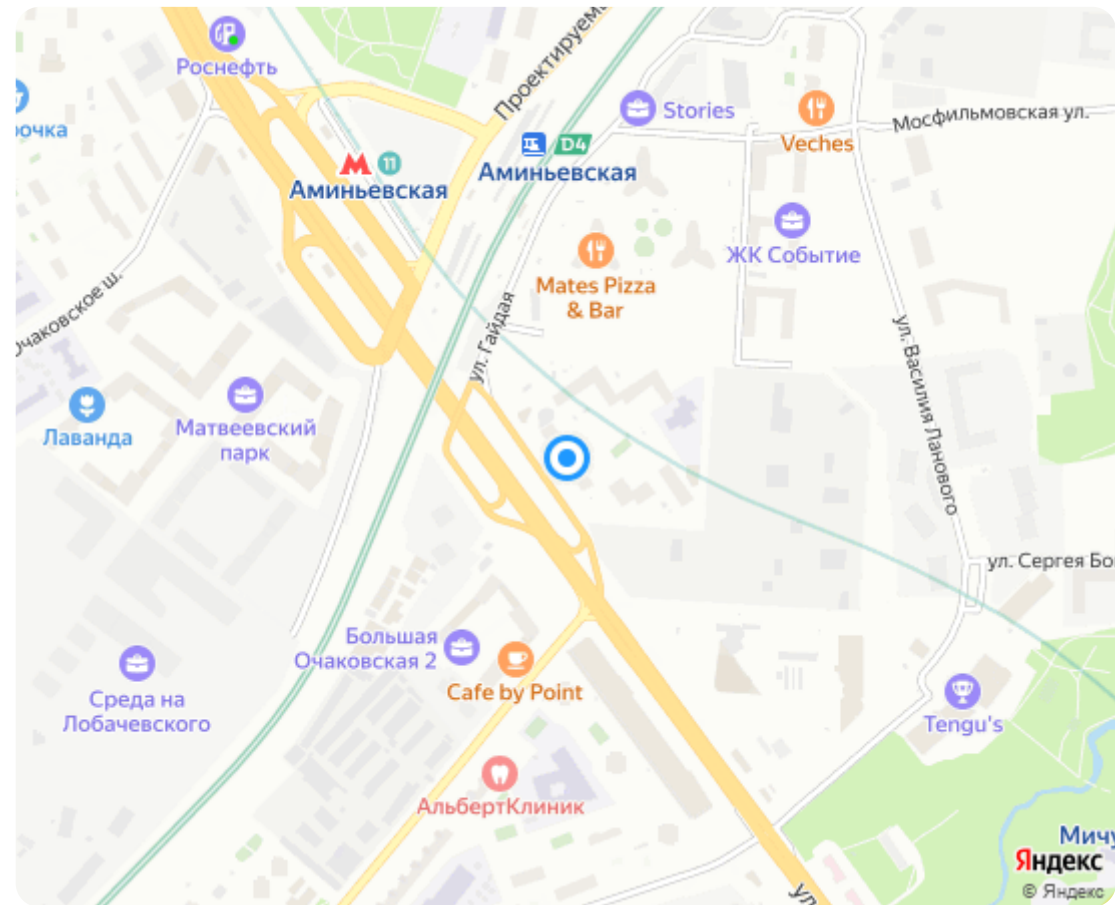
### Предназначение:

Торговая сеть



### Описание:

Продается готовый арендный бизнес с якорным арендатором "Пятерочка".  
Описание объекта: Расположение: г. Москва, ЗАО, ул. Лобачевского, д. 118, к.1. Первый этаж жилого дома, в 5 минутах ходьбы от станции метро Аминьевская. Площадь: 490 кв.м. Арендатор: Магазин "Пятерочка" - крупная федеральная розничная сеть. Договор аренды: Долгосрочный договор аренды, обеспечивающий стабильный доход. Преимущества локации: Первая линия домов. Высокая плотность населения. Развитая инфраструктура: школы, детские сады, кафе, фитнес-центры и т.д. Удобная транспортная доступность: рядом станции метро Аминьевская и Мичуринский проспект, выезд на крупные транспортные артерии. Преимущества объекта: Благоустроенная территория. Удобные подъездные пути. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Преимущества инвестиций: Стабильный доход: Гарантированный доход от долгосрочного договора аренды с надежным арендатором. Минимальные риски: "Пятерочка" - известный бренд с высокой узнаваемостью и лояльностью клиентов. Высокая ликвидность: Коммерческая недвижимость вблизи метро всегда востребована. Потенциал роста: Возможность увеличения арендной платы в будущем.



**Планировки:**





Фотографии:









