

### Параметры объекта:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Площадь         | 136,8 кв.м                     |
| Высота потолков | 4,0 м                          |
| Этаж            | 1 / 25                         |
| Тип строения    | Жилой дом                      |
| Метро           | Котельники<br>(20 мин. пешком) |

### Коммерческие условия:

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Цена продажи             | 44 300 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 323 831 руб.    |
| Система налогообложения: | УСН 6%          |

**Арендатор:**  
"ВинЛаб", "НеДым"

### Финансовые показатели:

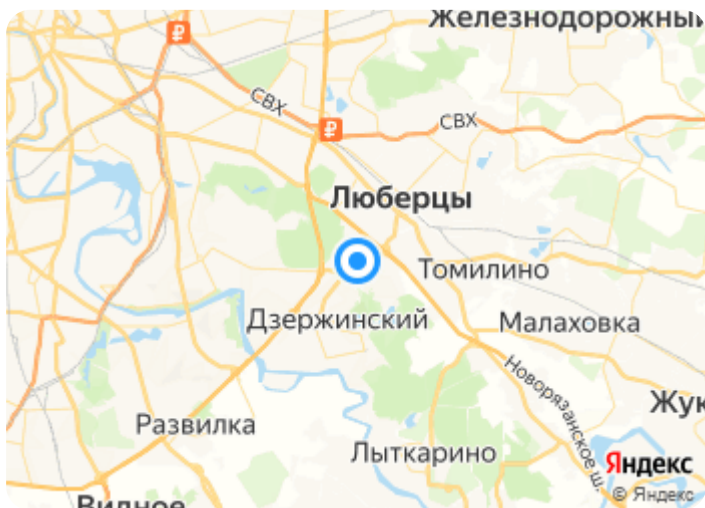
|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 352 000 руб.     |
| NOI (годовой арендный поток)        | 4 224 000 руб.   |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 30 877 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 2 574 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 10,5 лет / 9,5 % |

### Тех. характеристики:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Планировка       | Открытая         |
| Отделка          | Чистовая отделка |
| Витринные окна   | В наличии        |
| Электроснабжение | 27 кВт           |
| Санузел          | 1                |
| Парковка         | Наземная         |

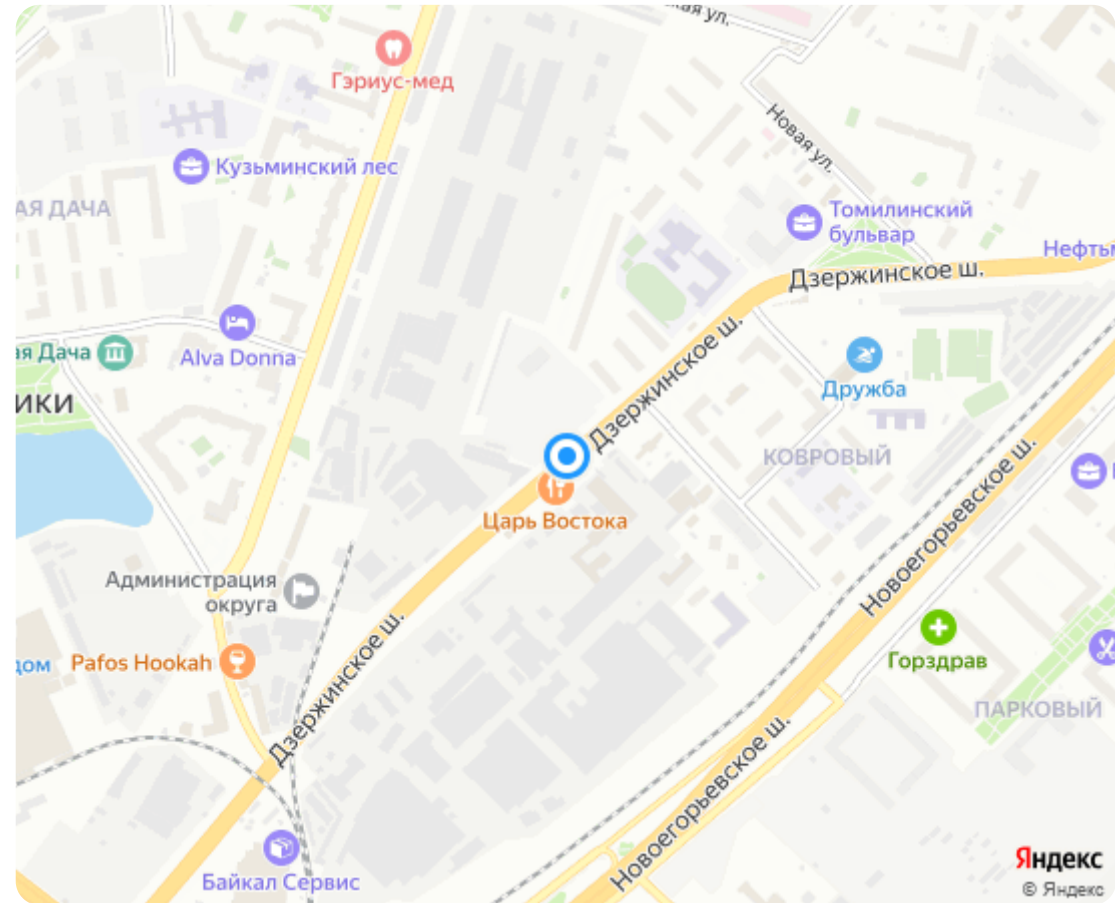
### Предназначение:

Алкомаркет, Разное, Торговая сеть



**Описание:**

Продается помещение 136,8 м2 с арендаторами "ВинЛаб" и "НеДым" в новом ЖК "Кузьминский лес". ЖК строится на востоке Московской области, район Белая Дача. ЮВАО, 10 минут пешком до м. Котельники. Угловое помещение с входами с двух сторон дома. Половина жилого комплекса сдана, и насчитывает: к. 1-2 - 456 квартир к. 3-4 - 960 квартир Корпуса 10-12 ( 1.392 квартиры) в процессе строительства. Угловое помещение со входами с обеих сторон находится в корпусе 10 на въезде в ЖК. Высокая плотность населения. Дополнительный пешеходный трафик от супермаркета. 10 минут пешком до м. Котельники "ВинЛаб" и "НеДым" сразу после приемки помещения от застройщика зайдет на СМР. Ремонт, перепланировка, согласования вывесок и получение лицензии производится силами и за счет арендатора. Общий МАП: 352 000 рублей Срок договора: 7 лет Безусловная индексация: 3%



Планировки:

План помещения



Фотографии:



