



**Параметры объекта:**

Площадь	103,6 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 14
Тип строения	Жилой дом

**Коммерческие условия:**

Цена продажи	38 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	366 796 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Финансовые показатели:**

МАП (месячный арендный поток)	300 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	3 600 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	34 749 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 896 руб.
Окупаемость/Доходность	10,6 лет / 9,5 %

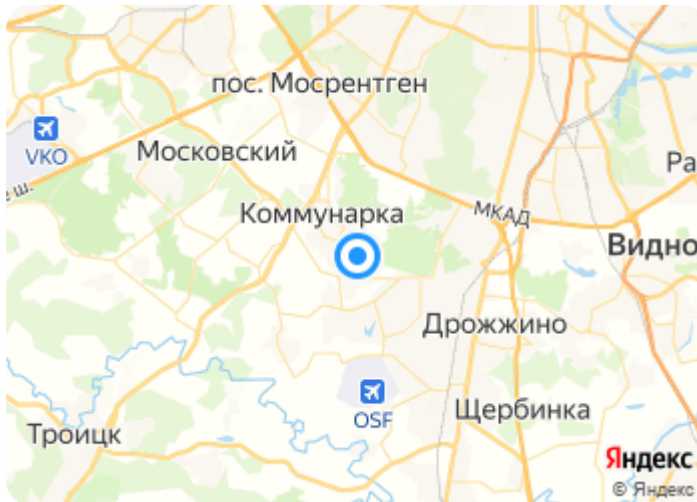
**Арендатор:**  
"ВинЛаб"

**Тех. характеристики:**

Планировка	Открытая
Отделка	Чистовая отделка
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	21 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

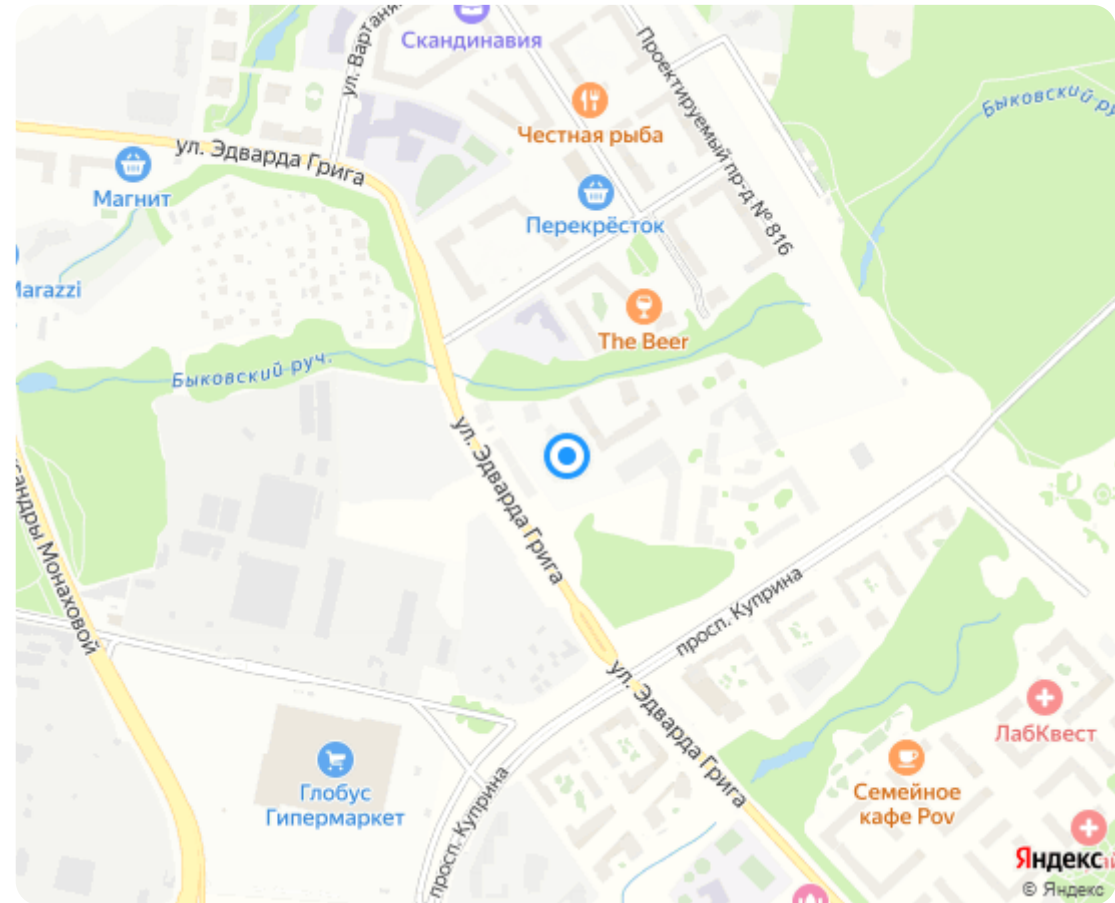
**Предназначение:**

Алкомаркет



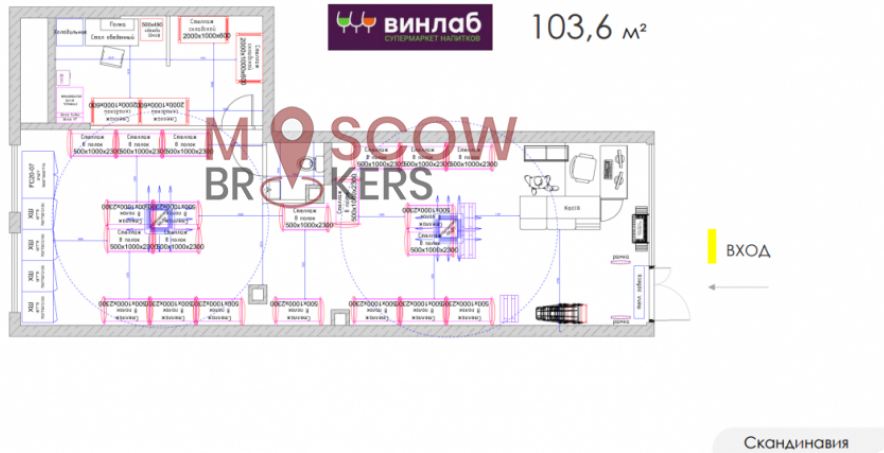
**Описание:**

Габ "винлаб" в ЖК "Скандинавия". Продается помещение 103,6 м2 с арендатором "ВинЛаб" в новом ЖК "Скандинавия". ЖК строится на востоке Московской области, район Белая Дача. Новая Москва, район Коммунарка, ст. м. «Прокшино» – 15 мин. пешком. Рядом остановки и паркинг. Высокий пешеходный трафик от остановок. Часть жилого комплекса сдана и насчитывает: к. 22-23 - 1.668 квартир Корпуса 25 (1.091 квартира), 27-28 (1.470 квартир), 35.1-37.2(2.007 квартир) в процессе строительства со сроком сдачи в середине-конце 2025 года. Помещение находится на первом этаже ЖК в корпусе 28.4. Вход со стороны гостевой парковки. На пешеходном трафике от остановки транспорта. "ВинЛаб" сразу после приемки помещения от застройщика зайдет на СМР. Ремонт, перепланировка, согласования вывесок и получение лицензии производится силами и за счет арендатора. МАП: 300 000 рублей Срок договора: 7 лет Безусловная индексация: 3%



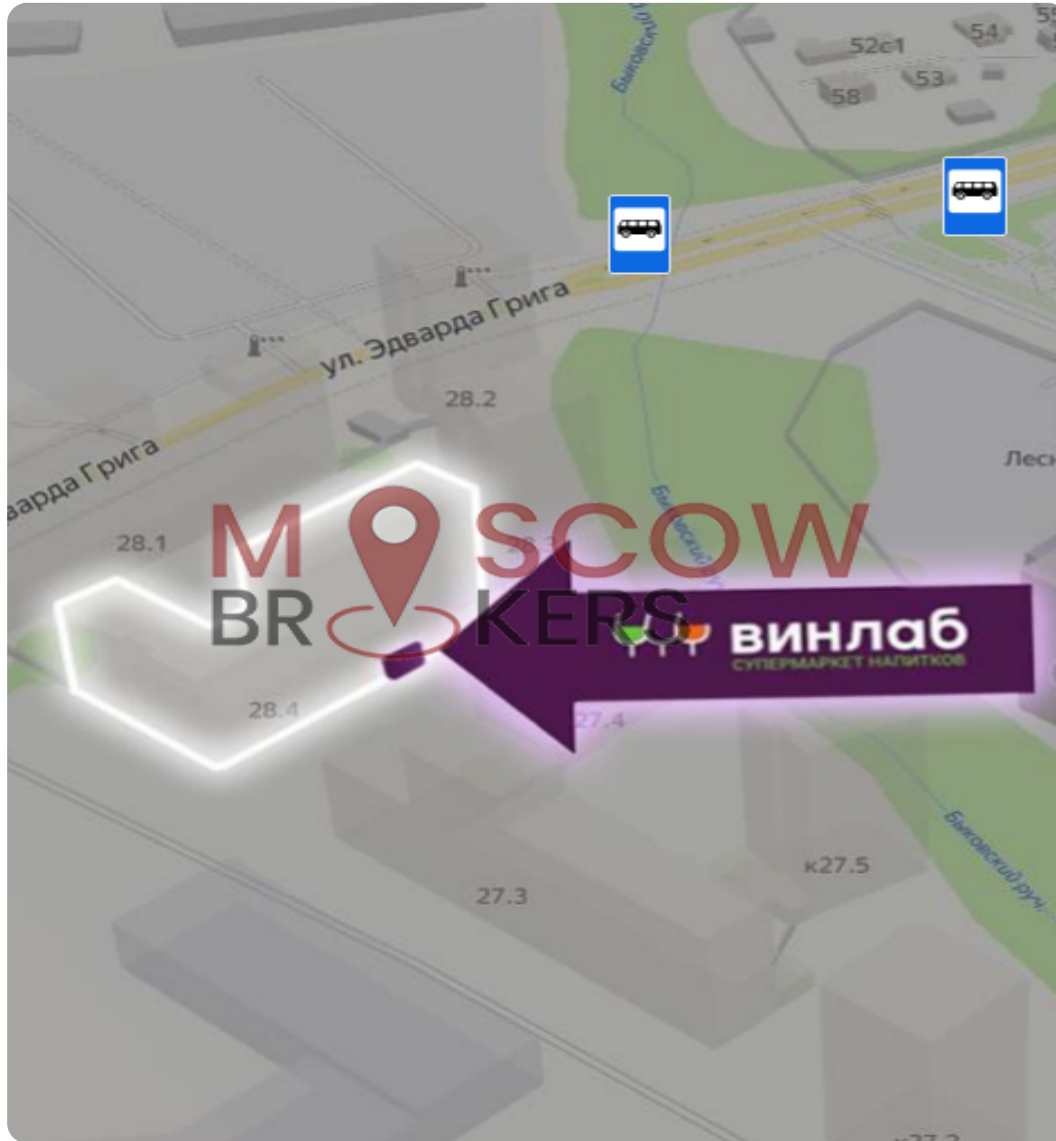
## Планировки:

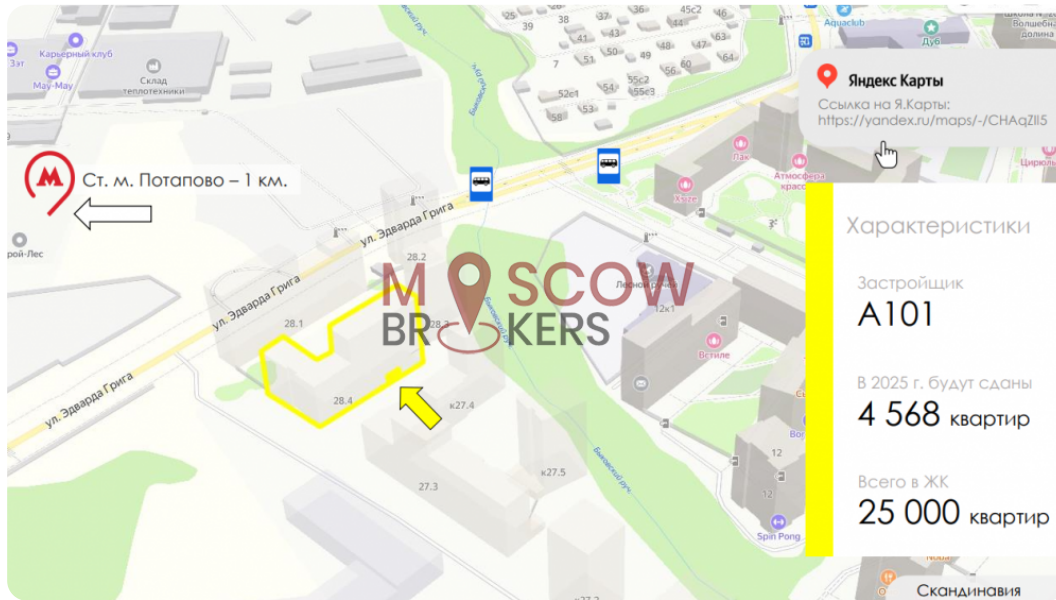
### План помещения



Фотографии:







Характеристики

Застройщик

A101

В 2025 г. будут сданы

4 568 квартир

Всего в ЖК

25 000 квартир

Скандинавия