

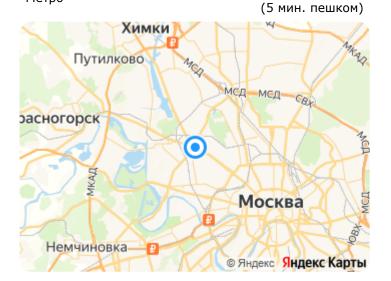






## Параметры объекта:

699,0 кв.м Площадь 1 / 11 Этаж Тип строения Жилой дом Сокол Метро



### Коммерческие условия:

144 000 000 руб. Цена продажи 206 009 руб. Стоимость за кв.м Система налогообложения:

**УСН 6%** 

### Арендатор:

Магнолия

# Тех. характеристики:

Планировка Не выбрано Санузел 1 Открытая Парковка 445 м<sup>2</sup> Площадь подвала

# Предназначение:

Алкомаркет, Супермаркет

#### 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)	20 601 py6.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 717 py6.
Окупаемость/Доходность	10,0 лет / 10,0 %



#### Описание:

Предлагаем уникальное инвестиционное предложение — готовый бизнес-актив с гарантированным доходом. Продается торговое помещение общей площадью 699,3 м<sup>2</sup> на Ленинградском проспекте (д. 78, корп. 1) с действующим арендатором — сетевой супермаркет «Магнолия».

Ключевые инвестиционные преимущества:

Стабильный пассивный доход: Действующий арендный договор обеспечивает ежемесячный доход в 1 200 000 рублей.

Надежный сетевой арендатор: Арендатор с известным именем и стабильным бизнесом, что минимизирует риски простоя и неуплаты.

Элитная локация у метро: Всего 2 минуты пешком от станции метро «Сокол». 1-я линия домов на Ленинградском проспекте — одна из самых оживленных магистралей Москвы.

Высокий трафик: Обеспечен интенсивным пешеходным и автомобильным потоком, а также наличием остановки общественного транспорта прямо у здания.

Премиальное окружение: Помещение находится в среде сетевиков, что подчеркивает статус локации и привлекает целевую аудиторию.

Отличная видимость и инфраструктура: Витринные окна по всему фасаду, отдельный вход, место для рекламной вывески и гостевая парковка прямо перед зданием.

Детализация объекта:

Общая площадь: 699,3 м<sup>2</sup>

1-й этаж: 254 м², высота потолков 4,3 м (идеально для ритейла)

Цокольный этаж: 445,3 м<sup>2</sup>, высота потолков 2,63 м

Планировка: Смешанная, оптимальна для формата супермаркета.

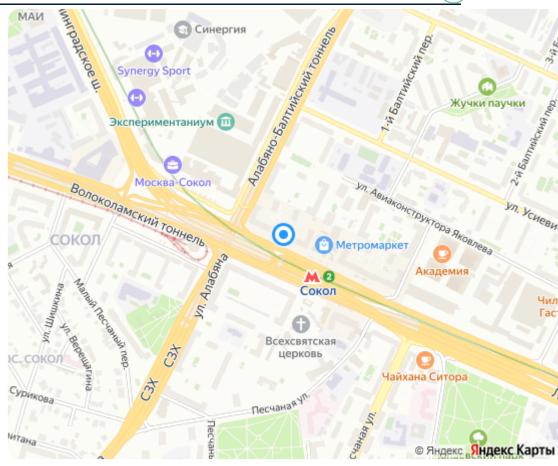
Вход: Отдельный вход с фасада здания.

Финансовые условия:

Цена: 144 000 000 рублей

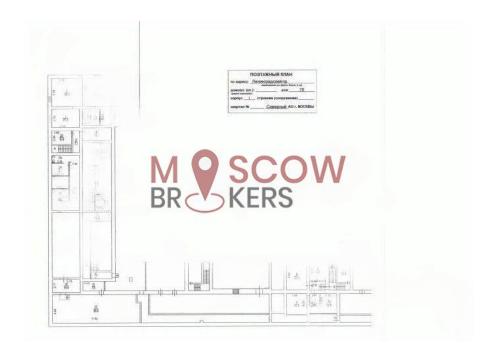
Комиссия: Отсутствует (0%) для покупателя.

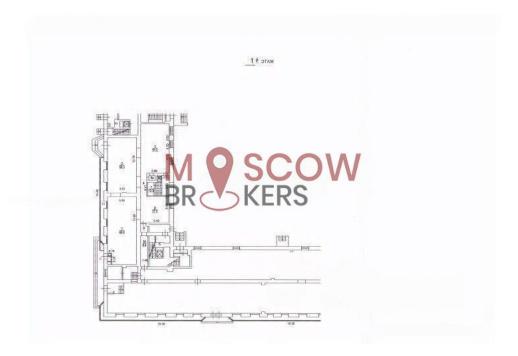
Годовая доходность: Расчетная доходность составляет ~10% годовых.





# Планировки:







# Фотографии:













