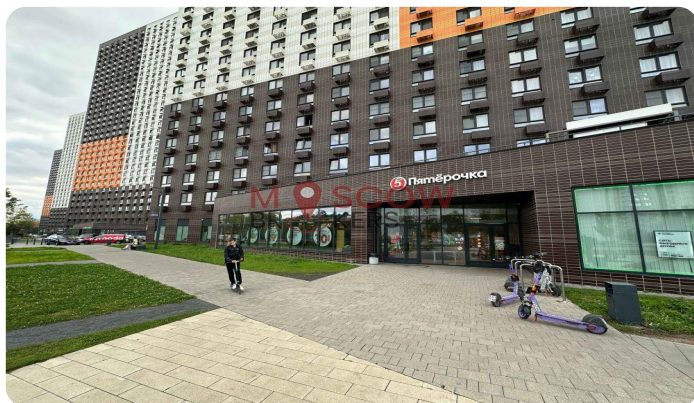
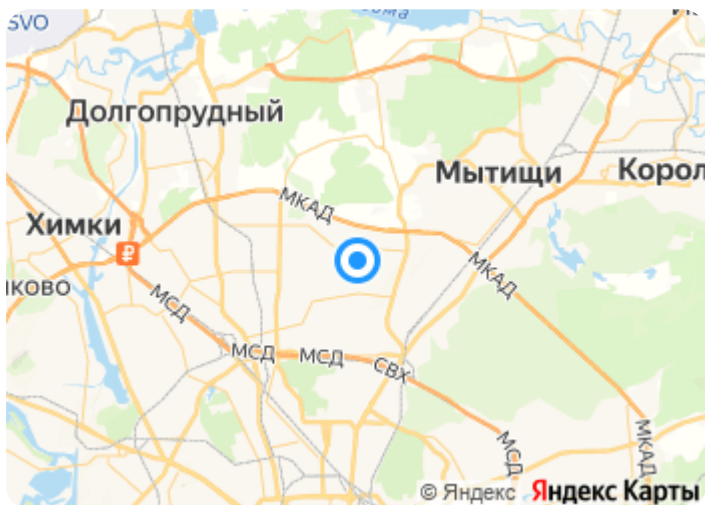




Параметры объекта:

Площадь	722,0 кв.м
Этаж	1 / 25
Тип строения	Жилой дом
Метро	Медведково (10 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	276 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	382 272 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Пятерочка

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Санузел	1
Парковка	Открытая

Предназначение:

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	2 424 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	29 088 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	40 288 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 358 руб.
Окупаемость/Доходность	9,5 лет / 10,5 %

Описание:

Продается торговая недвижимость в современном жилом комплексе «Полярная 25» с тремя надежными арендаторами. Объект гарантирует стабильный cash flow и защиту капитала за счет диверсификации рисков.

Ключевые преимущества:

Диверсифицированный арендный доход: Три арендатора из разных устойчивых к кризису отраслей: продукты («Пятерочка»), аптека («Горздрав»), алкомаркет («Винлаб»).

Стабильный денежный поток: Совокупный месячный арендный доход (МАП) — 2 424 000 руб(с НДС). Годовой доход (ГАП) — 29 088 000 руб(с НДС).

Защита от инфляции: Ежегодная индексация арендной платы 5% + роялти 5% от оборота (RTO).

Премиальная локация: Первая линия в ЖК «Полярная 25» с пешей доступностью от метро. Комплекс включает 10 жилых корпусов, школу, два детских сада и подземный паркинг.

Готовая инфраструктура: Высокая проходимость за счет жителей комплекса и развитого района.

Техническая оснащенность: Помещение полностью подготовлено для ритейла и общепита.

Характеристики объекта:
Общая площадь: 722 м².

Входные группы: 3 отдельные (индивидуальный доступ для каждого арендатора).

Высота потолков: от 3 до 3,5 м.

Планировка: открытая (легко адаптируется под любые задачи).

Остекление: панорамное витринное (максимальная видимость для покупателей).

Дополнительно: вытяжка для общепита, зона погрузки/разгрузки.

Коммерческие условия:

Арендаторы: «Пятерочка» (продукты), «Горздрав» (аптека), «Винлаб» (алкомаркет).

Месячный арендный доход (МАП): 2 424 000 руб(с НДС).

Годовой арендный доход (ГАП): 29 088 000 руб(с НДС).

Индексация: 5% в год.

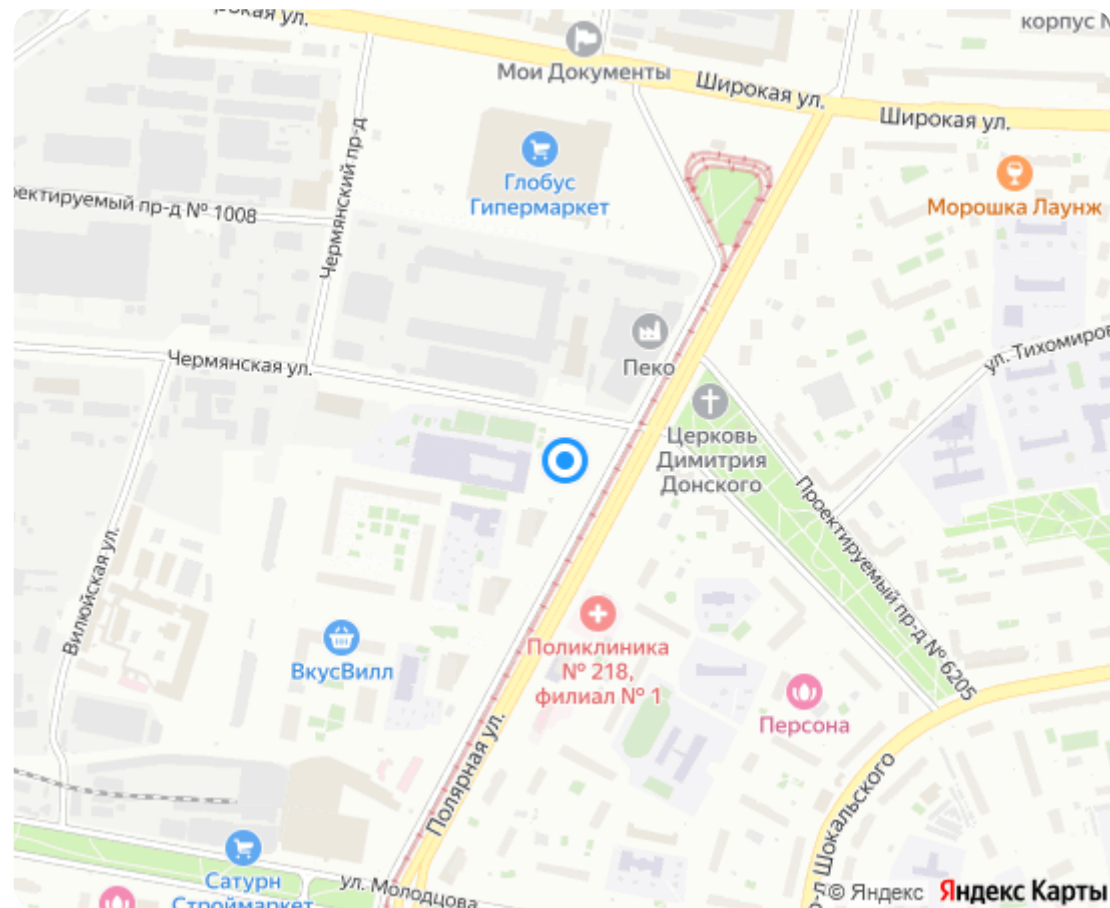
Дополнительный доход: 5% от оборота (RTO).

Стоимость объекта: 276 000 000 руб(с НДС).

О локации:

ЖК «Полярная 25» — самодостаточный комплекс с собственной инфраструктурой: два детских сада, школа, подземный паркинг. Район отличается высокой плотностью населения и пешеходным трафиком. Помещение расположено на первой линии, что обеспечивает постоянный поток посетителей.

Рассчитаем доходность, предоставим финансовую модель и организуем просмотр! Надежный актив для консервативных инвесторов с диверсификацией рисков.



Планировки:



Фотографии:

