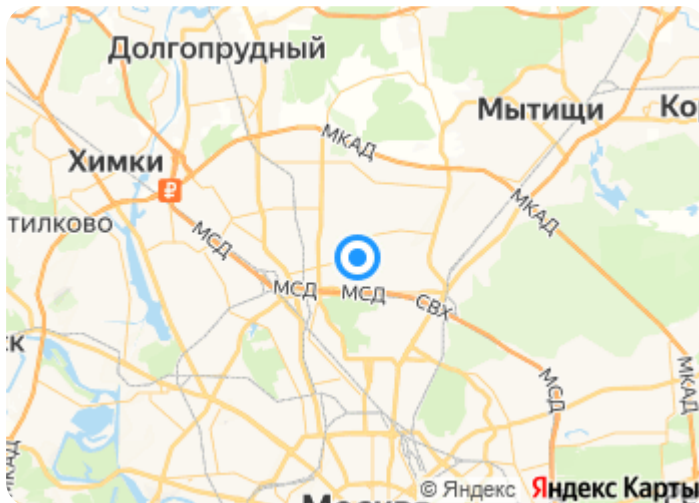




Параметры объекта:

Площадь	982,0 кв.м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Отрадное (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	390 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	397 149 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнит

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	3 700 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	44 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	45 214 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 768 руб.
Окупаемость/Доходность	8,8 лет / 11,4 %

Описание:

Готовый арендный бизнес с федеральным арендатором и долгосрочным договором. Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости: отдельно стоящее помещение площадью 982 м² с надежным арендатором — торговой сетью «Магнит». Объект расположен в пешей доступности от метро «Отрадное» и гарантирует стабильный пассивный доход.

Ключевые преимущества:
Надежный арендатор: Федеральная сеть «Магнит» с безупречной деловой репутацией.

Долгосрочная стабильность: Договор аренды заключен до 21.04.2035 г. (10 лет).

Высокий доход: Ежемесячный арендный платеж (МАП) — 3 700 000 рублей.

Защита от инфляции: Ежегодная индексация арендной ставки 4% + 7% от оборота (RTO).

Премиальная локация: 10 минут пешком от метро «Отрадное», первая линия, отдельный вход.

Земельный участок: Участок 2 086 м² передан в долгосрочную аренду до 10.03.2074 г.

Расчетная окупаемость: 9 лет.

Характеристики объекта:
Общая площадь: 982 м².

Расположение: 1-й этаж, первая линия.

Высота потолков: 3,5 м.

Коммуникации: Отопление, ГВС, ХВС.

Электроснабжение: 100 кВт.

Земельный участок: 2 086 м² (аренда до 2074 года).

Финансовые условия:
Арендатор: «Магнит».

МАП: 3 700 000 рублей.

Индексация: 4% годовых.

Дополнительный доход: 7% от оборота (RTO).

Срок аренды: До 21.04.2035 г.

Схема сделки: Продажа права аренды земельного участка и собственности на помещение по договору купли-продажи (ДКП).

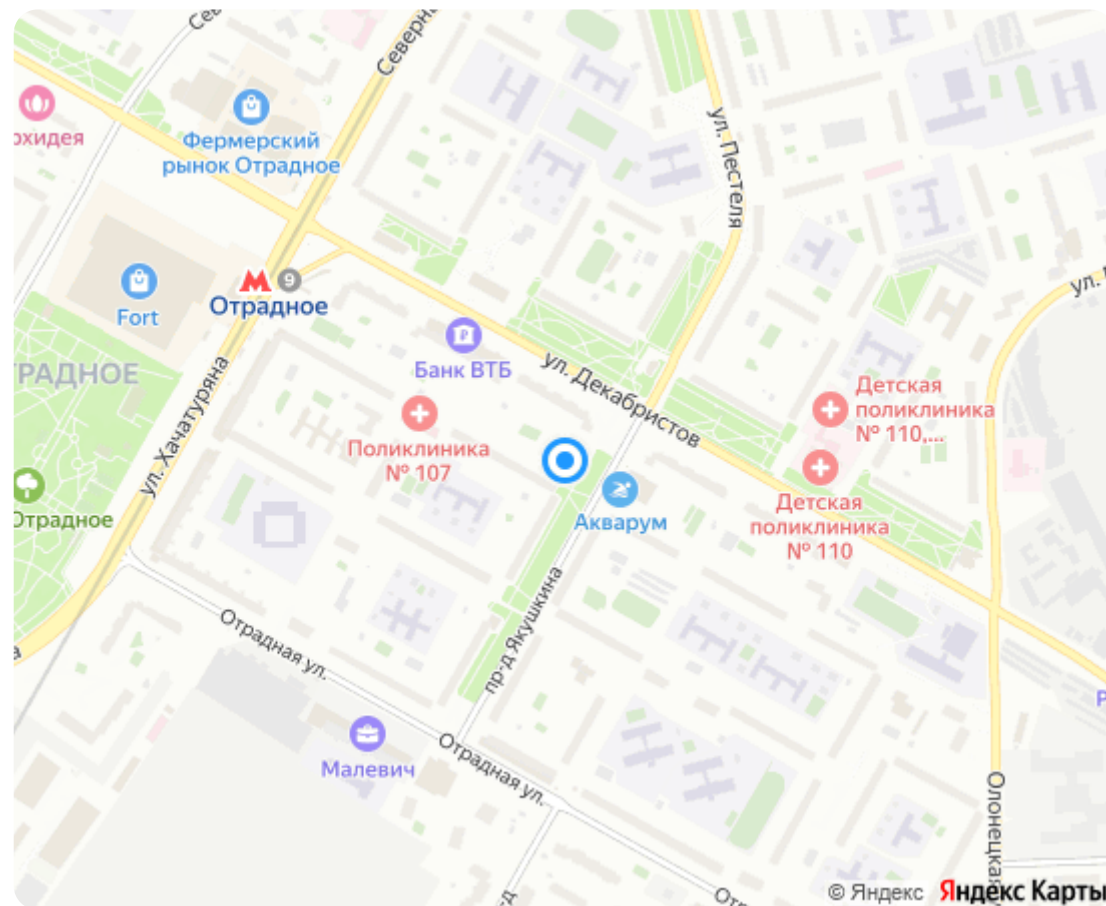
Инвестиционная привлекательность:
Пассивный доход: Готовый бизнес без операционных затрат.

Минимальные риски: Крупный арендатор с долгосрочными планами.

Потенциал роста дохода: Индексация + процент от оборота.

Выгодная локация: Высокий трафик и удобная транспортная доступность.

Свяжитесь с нами для просмотра объекта, расчета доходности и деталей сделки!
Надежный актив для консервативных инвесторов.



Планировки:



Фотографии:

