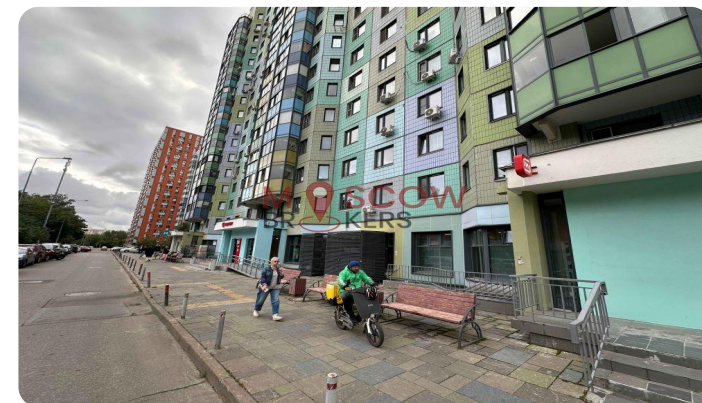
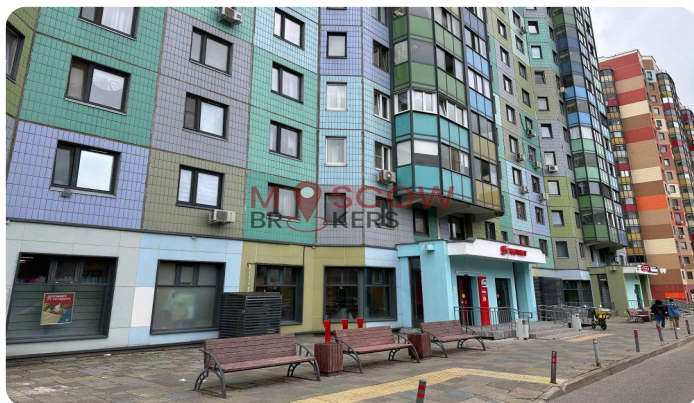
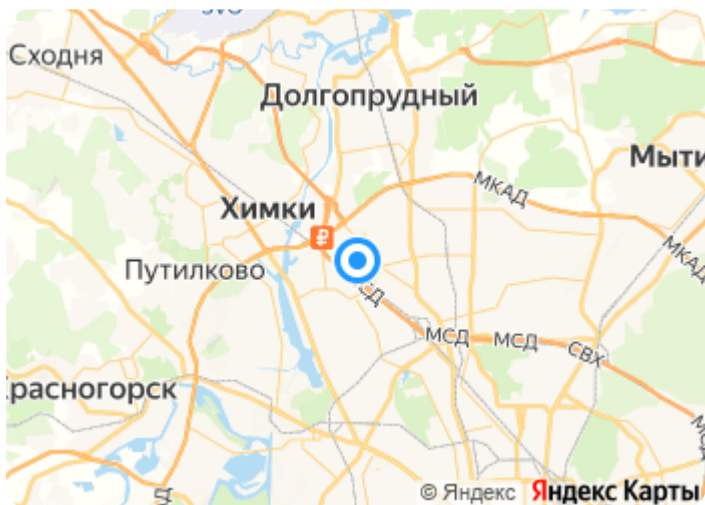




Параметры объекта:

Площадь	392,0 кв.м
Этаж	1 / 17
Тип строения	Жилой дом
Метро	Ховрино (21 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	122 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	311 225 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнит

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Санузел	1
Вентиляция под общепит	В наличии
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет, Товары для дома, Торговая сеть

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 220 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 640 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	37 347 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 113 руб.
Окупаемость/Доходность	8,3 лет / 12,0 %

Описание:

Продается помещение свободного назначения площадью 391,7 м² на первом этаже с действующим договором аренды с федеральной сетью «Магнит». Стабильный пассивный доход с окупаемостью менее 10 лет. Продается единым лотом.

Ключевые инвестиционные преимущества:

Надежный арендатор: Федеральная сеть «Магнит» — один из самых дисциплинированных и стабильных арендаторов на рынке.

Выгодная доходность: Высокая ставка аренды и прогнозируемый денежный поток обеспечивают окупаемость инвестиций менее чем за 10 лет.

Идеальная планировка: 4 отдельных входа предоставляют гибкость для будущего зонирования или разделения помещения на независимые блоки для сдачи разным арендаторам.

Отличная локация: Помещение расположено в престижном CAO Москвы в окружении жилого массива, что гарантирует постоянный поток покупателей.

Выделенная мощность: 78 кВт электроэнергии достаточно для работы магазина формата «у дома» и других видов бизнеса.

Характеристики объекта:

Параметр Значение

Площадь 391,7 м²

Этаж Первый

Высота потолков 3 м

Электрическая мощность 78 кВт

Входные группы 4 отдельные

Окупаемость Расположение и инфраструктура:

Округ: Северный административный округ (САО) Москвы.

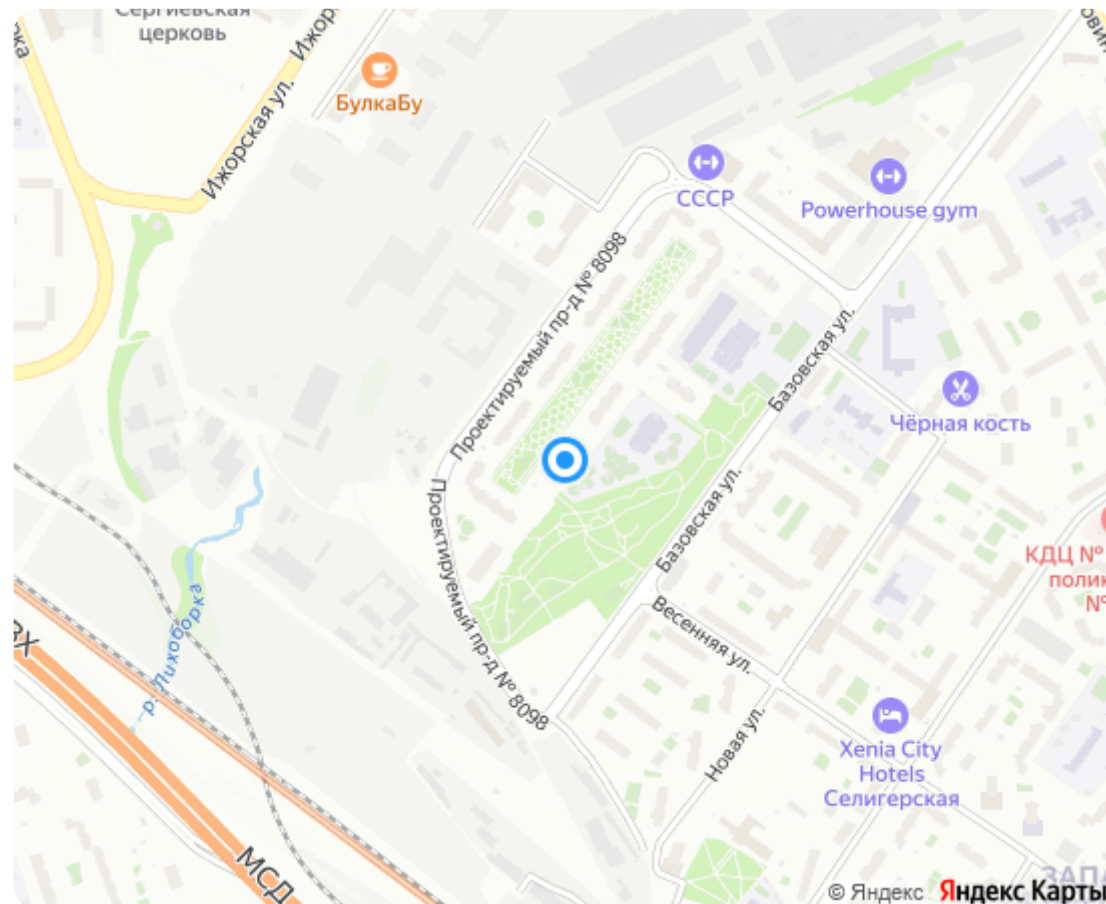
Трафик: Расположение в жилом массиве обеспечивает высокую проходимость и лояльную аудиторию.

Транспортная доступность: В шаговой доступности находится остановка общественного транспорта.

Финансовые условия: Возможна продажа как с НДС, так и без НДС (уточняйте у менеджера).

Для кого этот объект: Идеальное решение для инвесторов, ищущих готовый бизнес со стабильным доходом без необходимости операционного управления. Отличный способ диверсифицировать инвестиционный портфель надежным активом.

Готовы предоставить полную финансовую и юридическую документацию. Звоните для консультации и организации просмотра!



Базовская ул., д. 15, корп. 9
помещение 4/1(III)

Базовская ул., д. 15, корп. 1
помещение 2/1(IV)

184.3, 16.0, 15.9, 16.0, 18.1, 22.8, 28.5, 28.7, 14.1, 16.4, 16.0, 16.0, 22.7, 17.2, 207.4, 16.0

Фотографии:

