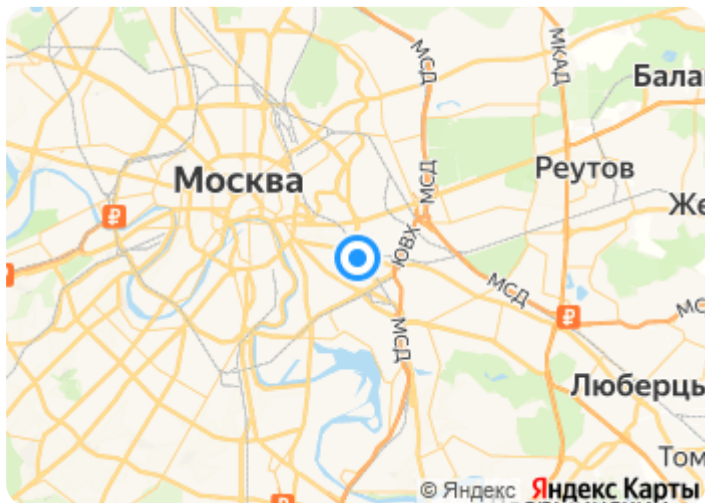




### Параметры объекта:

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Площадь         | 1 040,0 кв.м                      |
| Высота потолков | 3,5 м                             |
| Этаж            | 1 / 1                             |
| Тип строения    | Отдельно-стоящее здание           |
| Метро           | Новохоловская<br>(20 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 115 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 110 577 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

### Арендатор:

Пятерочка

### Тех. характеристики:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Открытая           |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 60 кВт             |
| Парковка         | Открытая           |
| Площадь подвала  | 454 м <sup>2</sup> |

### Предназначение:

Супермаркет

### Финансовые показатели:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 870 000 руб.     |
| NOI (годовой арендный поток)        | 10 440 000 руб.  |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 10 038 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 837 руб.         |
| Окупаемость/Доходность              | 11,0 лет / 9,1 % |

## Описание:

Готовый арендный бизнес с федеральным арендатором. Окупаемость — 11 лет

Продается готовый арендный бизнес в ЮВАО г. Москвы по адресу: Боенский проезд. Объект полностью сдан в аренду стабильным арендаторам и приносит регулярный доход.

Ключевые характеристики объекта:

Общая площадь: 1 040,2 м<sup>2</sup>

1 этаж: 586,1 м<sup>2</sup> (высота потолков — 3,5 м)

Подвал: 454,1 м<sup>2</sup> (высота потолков — 2,5 м)

Большие витринные окна

3 отдельных входа

Возможность размещения наружной рекламы

Парковка: открытая организованная площадка на 25 машиномест

Коммуникации: телефонная связь (МГТС, 3 номера), электрическая мощность — 60 кВт

Форма собственности: юридическое лицо (УСН)

Действующие арендаторы и доходность:

Федеральная сеть «Магнит»

Площадь: 500 м<sup>2</sup>

Договор долгосрочной аренды (ДДА) на 10 лет

Месячная арендная плата: 670 000 руб.

Организация квестов (подвальное помещение)

Собственная входная группа с первого этажа

Стабильно арендует помещение более 5 лет

В процессе оформления ДДА на 5 лет

Месячная арендная плата: 200 000 руб.

Общий месячный доход от аренды: 870 000 руб.

Преимущества предложения:

Готовый бизнес с действующими арендаторами

Федеральный арендатор с долгосрочным договором

Стабильный пассивный доход

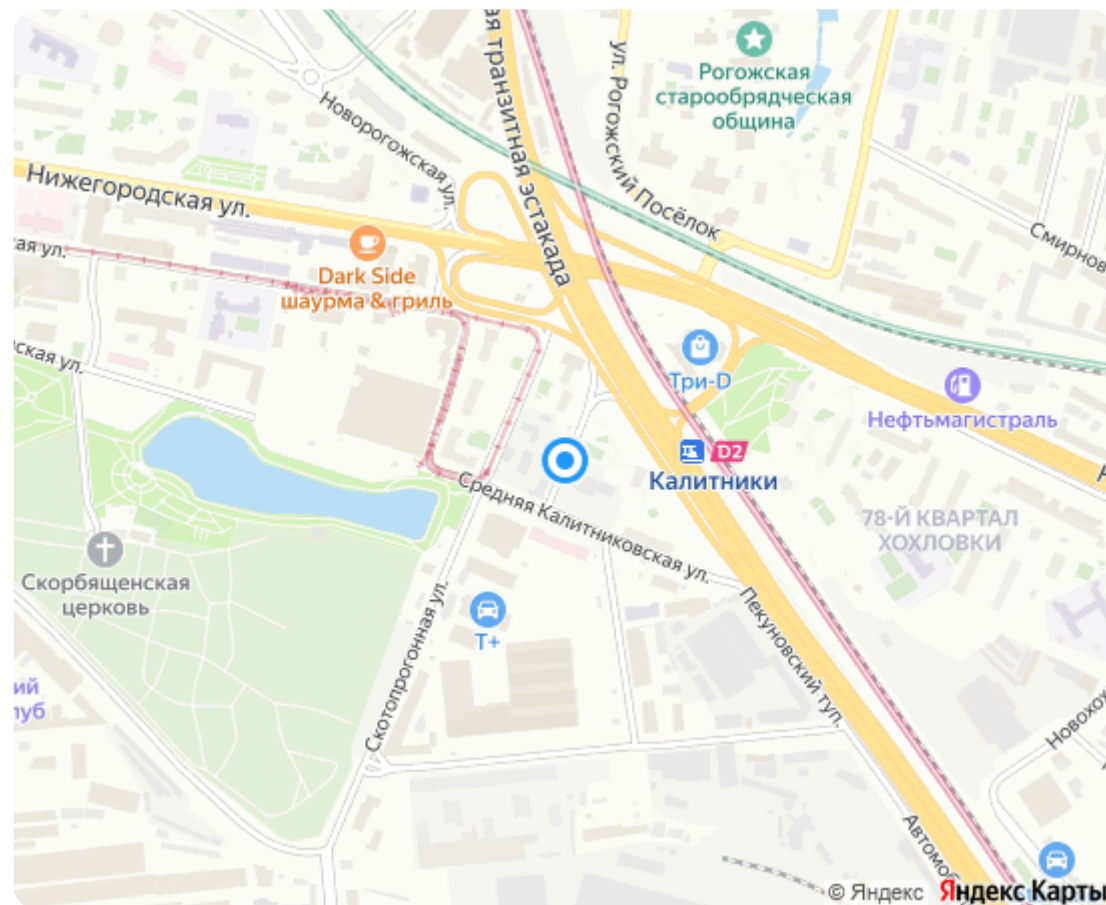
Выгодное расположение в ЮВАО Москвы

Отдельные входы и возможность наружной рекламы

Парковка для клиентов

Идеальный вариант для инвестора, ищущего надежный актив с прогнозируемой доходностью.

Для получения дополнительной информации и расчета окупаемости свяжитесь с нами.



## Фотографии:

