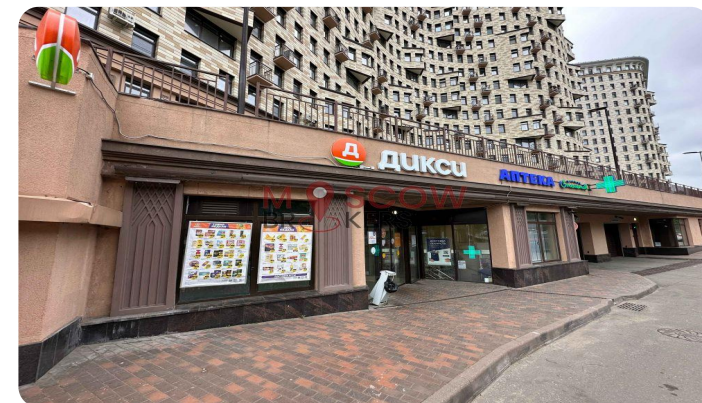
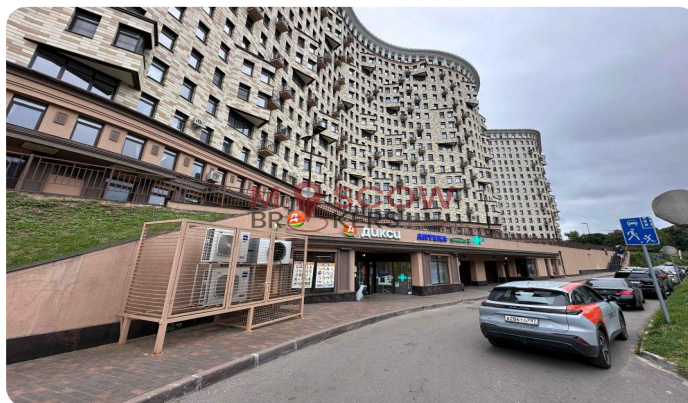
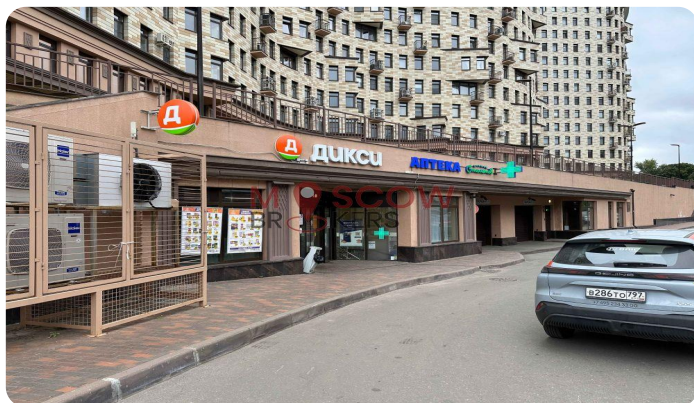
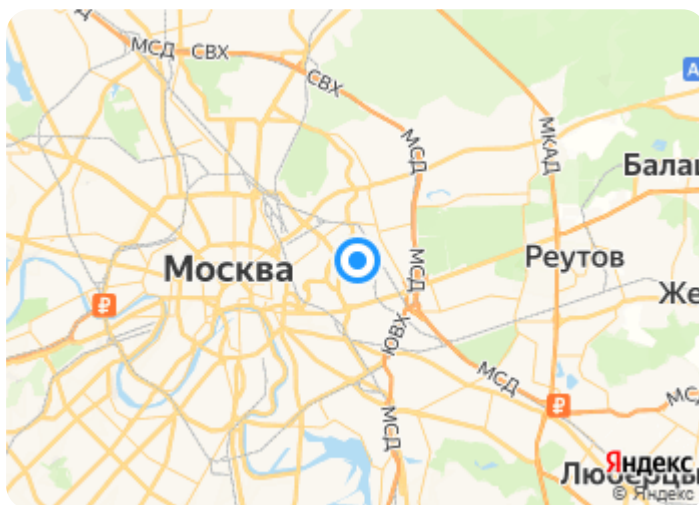




Параметры объекта:

Площадь	487,0 кв.м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Авиамоторная (20 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	110 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	225 873 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Мираторг

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Парковка	Открытая

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)	21 437 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 787 руб.
Окупаемость/Доходность	10,5 лет / 9,5 %

Описание:

Продается торговое помещение площадью 487,1 м² на ул. Княжнина, д. 2

Объект расположен в престижном жилом комплексе «Лефортово» в 5 минутах ходьбы от станции метро «Лефортово». Помещение находится на первой линии домов с высоким пешеходным трафиком и отличной видимостью.

Ключевые характеристики:

Общая площадь: 487,1 м² (цокольный этаж с функционалом полноценного первого этажа).

Планировка: открытая, с возможностью зонирования.

Входы: отдельный вход с уровня земли + вход из подземного паркинга.

Высота потолков: 4 м.

Остекление: витринные окна по фасаду.

Электрическая мощность: 87 кВт.

Парковка: наземная парковка перед фасадом.

Арендаторы и доходность:

Супермаркет «Дикси»: стабильный арендатор с месячной арендной платой 750 000 рублей.

Аптека «Доктор Столетов»: договор аренды с марта 2023 года, месячная плата 120 000 рублей.

Общий месячный доход: 870 000 рублей.

Преимущества объекта:

Первая линия домов — максимальная проходимость и видимость.

Близость к метро и будущему ТПУ «Лефортово» — рост транспортной доступности и трафика.

Готовый арендный бизнес — два надежных арендатора с прозрачными договорами.

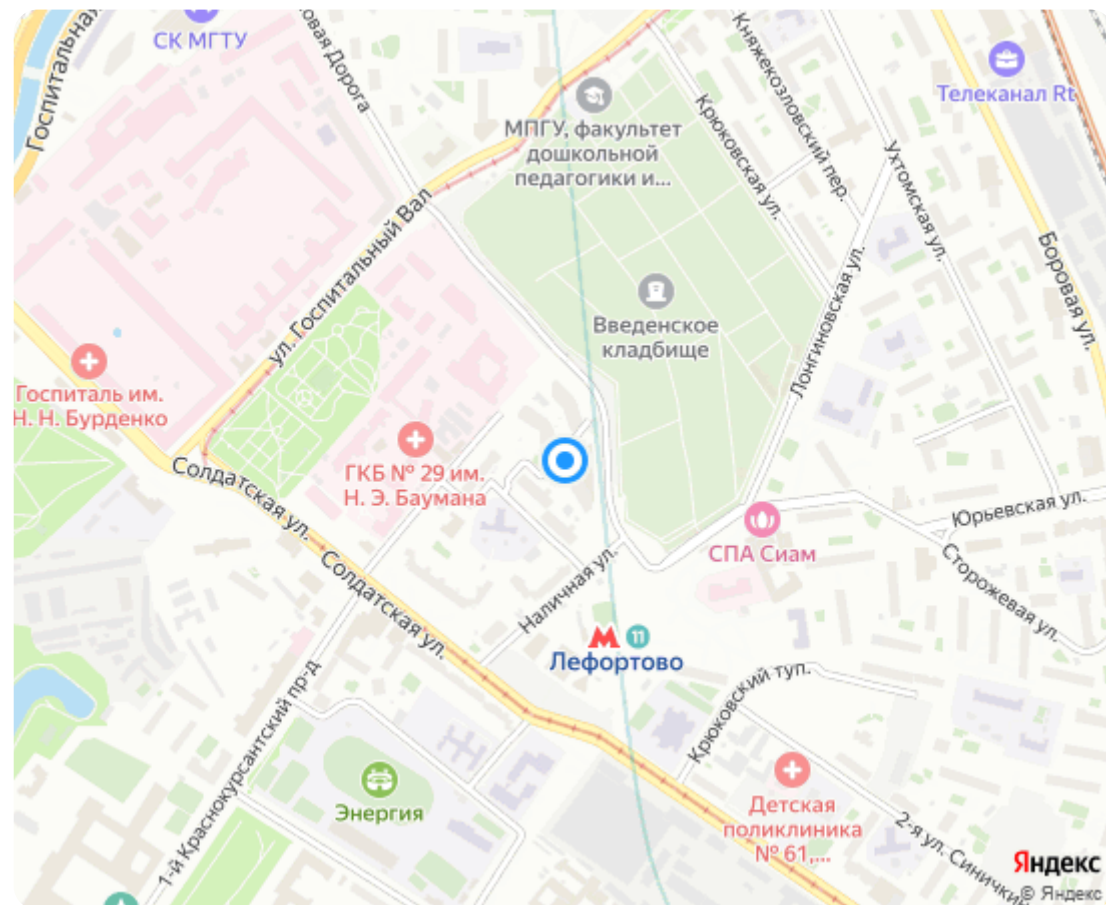
Большой рекламный потенциал за счет витринных окон и расположения.

Отдельные входы с улицы и из паркинга — удобство для посетителей.

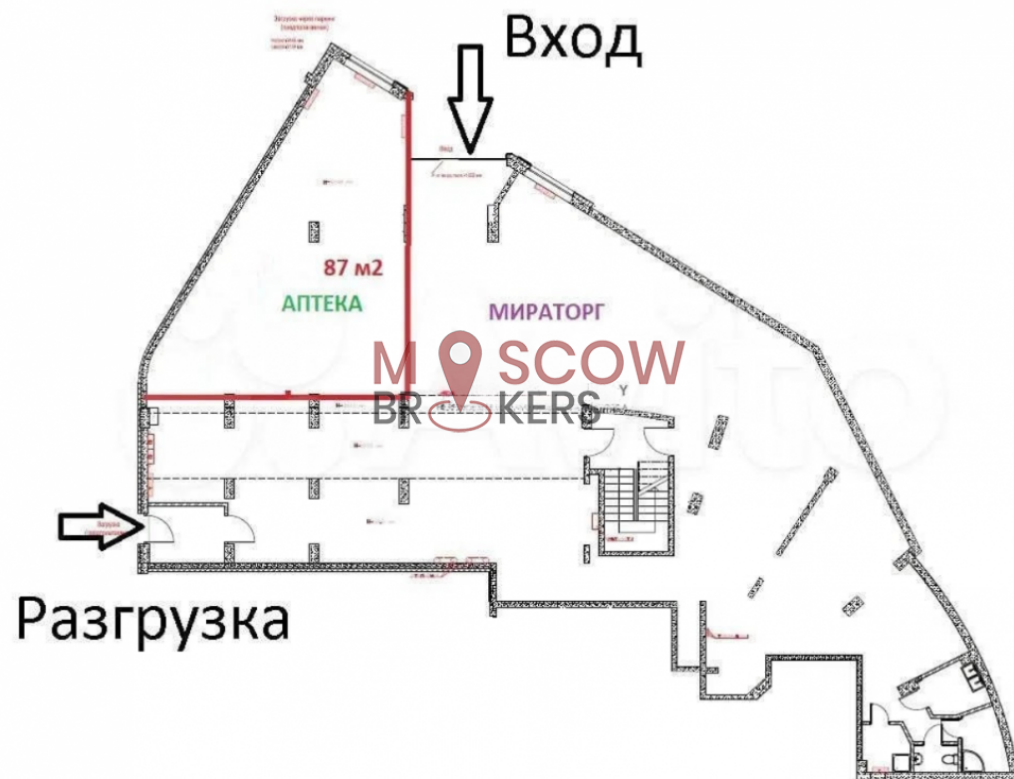
Финансовые условия:

Стоимость продажи: 110 000 000 рублей.

Комиссия: отсутствует.



Планировки:



Фотографии:

