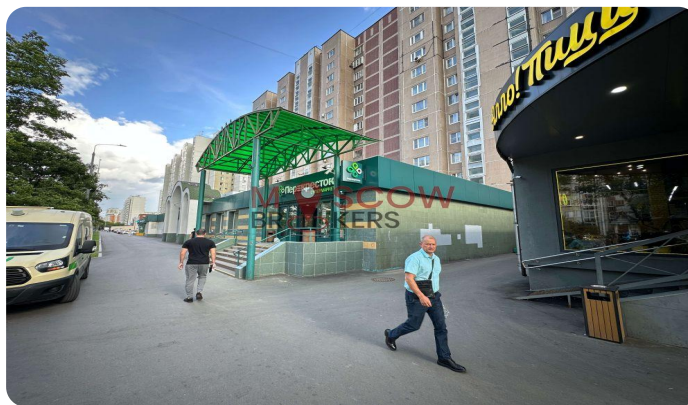
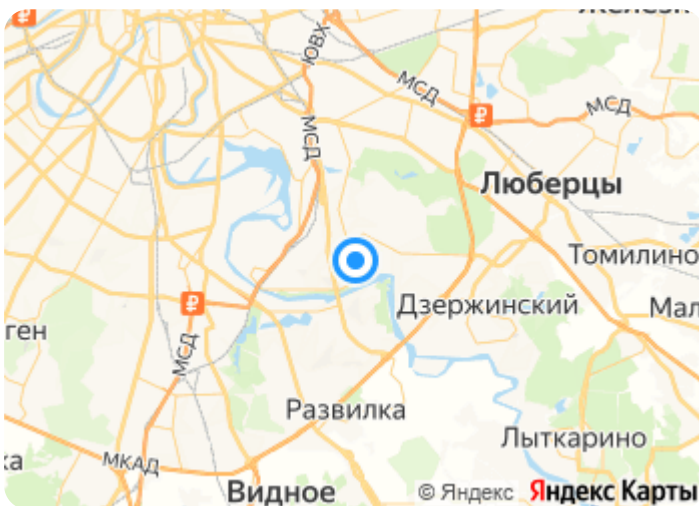




### Параметры объекта:

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Площадь      | 2 528,0 кв.м                      |
| Этаж         | 1 / 1                             |
| Тип строения | Жилой дом                         |
| Метро        | Братиславская<br>(15 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 455 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 179 985 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

#### Арендатор:

Перекресток

### Тех. характеристики:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Планировка             | Открытая           |
| Отделка                | В стиле арендатора |
| Витринные окна         | В наличии          |
| Электроснабжение       | 386 кВт            |
| Вентиляция под общепит | В наличии          |
| Парковка               | Открытая           |

### Предназначение:

Супермаркет

### Финансовые показатели:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 4 833 333 руб.   |
| NOI (годовой арендный поток)        | 57 999 996 руб.  |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 22 943 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 1 912 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 7,8 лет / 12,7 % |

## Описание:

Продается готовый арендный бизнес с федеральным арендатором  
Торговое помещение по адресу: г. Москва, ул. Новомарьинская, д. 14/15.

Ключевые преимущества:

Стабильный арендатор — федеральная сеть «Перекрёсток» (долгосрочный договор аренды до 2026 года).

Выгодная локация — объект расположен в 9 минутах ходьбы от метро «Братиславская», на первой линии домов в центре густонаселенного жилого массива.

Высокая проходимость — обеспечена за счет расположения в жилом районе с развитой инфраструктурой.

Парковка — перед зданием организована удобная парковка для клиентов.

Характеристики объекта:

Общая площадь: 2 527,9 м².

Расположение: 1 этаж цоколя.

Входы: 2 отдельных входа.

Электрическая мощность: 386,5 кВт.

Арендный доход:

Годовая арендная плата (ГАП): 58 200 000 рублей.

Месячная арендная плата (МАП): 4 833 000 рублей.

Условия аренды: ДДА действует до 2026 года.

Финансовые условия:

Цена продажи: [указать цену] (с учетом НДС).

Окупаемость: [рассчитать при необходимости].

Юридическая чистота: все документы подготовлены, объект готов к сделке.

Преимущества для инвестора:

Пассивный доход — гарантированный cash flow от надежного арендатора.

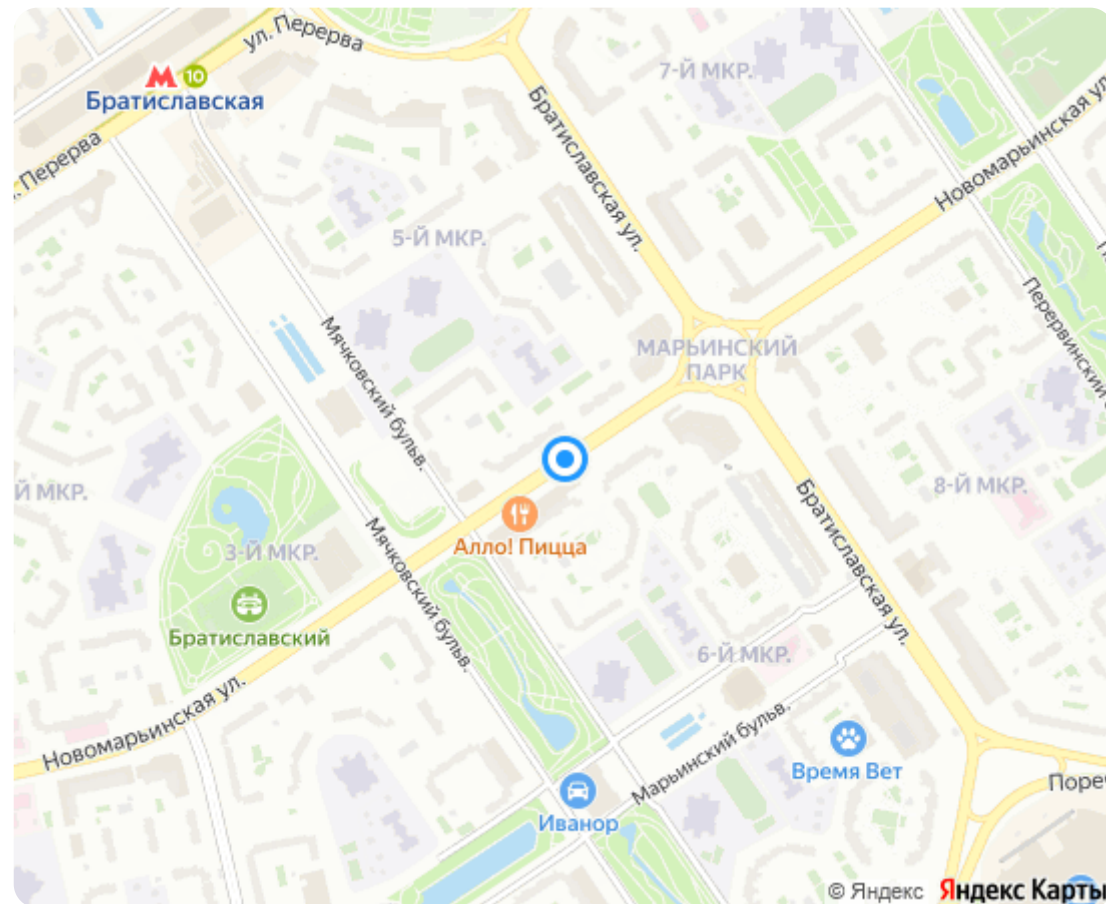
Минимальные риски — долгосрочный договор с федеральной сетью.

Потенциал роста стоимости — благодаря развивающейся инфраструктуре района.

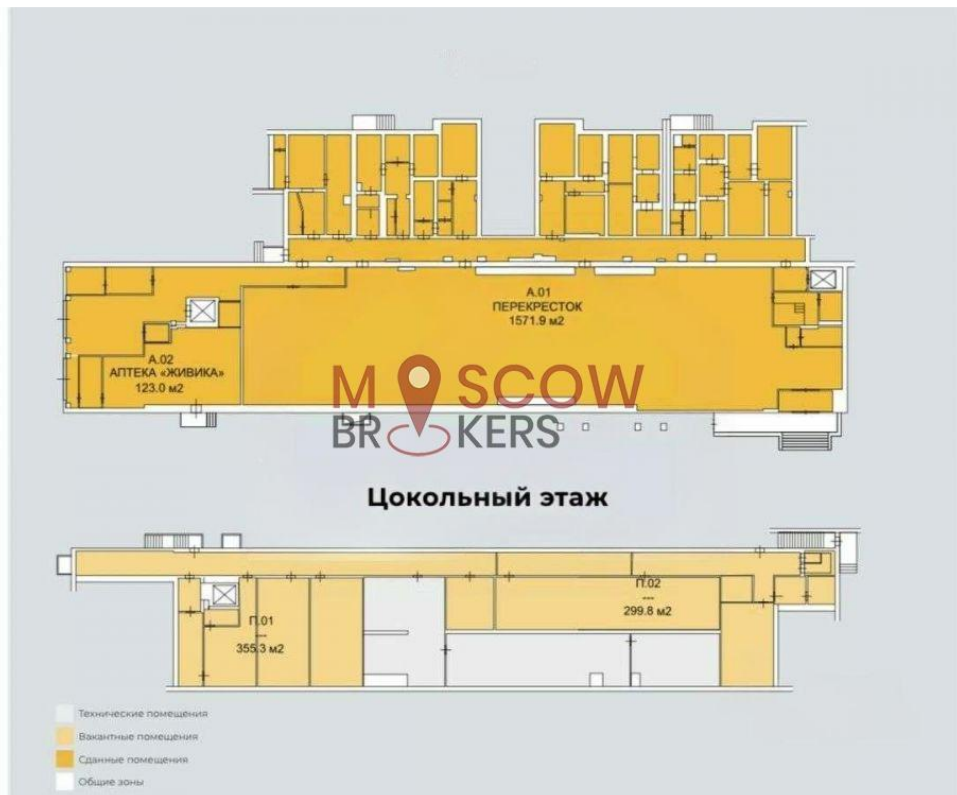
Готовая инфраструктура — помещение полностью оборудовано для ведения торговой деятельности.

Идеальный актив для инвесторов, seeking стабильный доход с минимальным участием.  
Объект подходит для консервативных инвестиций с гарантированной доходностью.

Для получения дополнительной информации и просмотра свяжитесь с нами.



## Планировки:





**Фотографии:**





