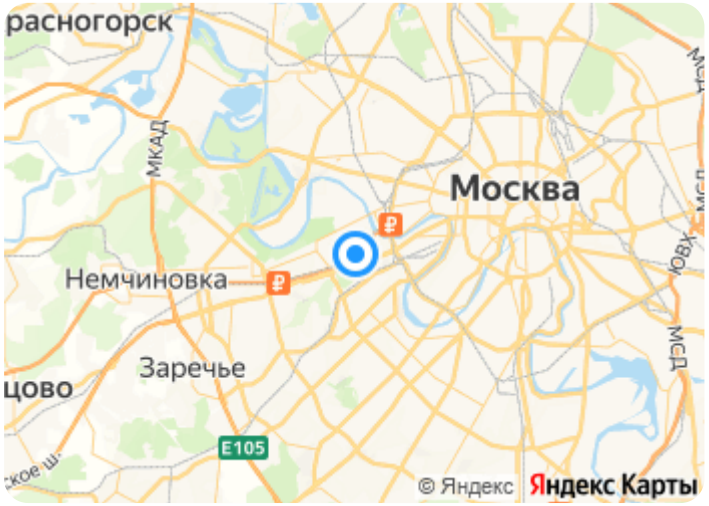
Продажа арендного бизнеса | г Москва, ул Барклая, д 6А к 1

Параметры объекта:

Площадь	280,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 18
Тип строения	Жилой дом
Метро	Багратионовская (6 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	172 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	614 286 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнит

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	56 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 245 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 940 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	53 357 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 447 руб.
Окупаемость/Доходность	11,5 лет / 8,7 %

* Указанные условия и сроки не являются публичной офертой и могут быть изменены без уведомления

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Описание:

Продажа готового арендного бизнеса с надежным арендатором в ЖК «Барклая 6»

Уникальное инвестиционное предложение! Продается помещение площадью 280,4 м² с действующим долгосрочным договором аренды с сетью «Магнит у дома». Готовый бизнес с пассивным доходом в престижном районе Москвы.

Финансовые показатели
- **Стоимость:** 172 000 000R
- **Ежемесячный арендный доход (МАП):** 1 245 000 рублей
- **Срок договора аренды:** 10 лет
- **Окупаемость:** 11,5 лет
- **Условия аренды:** индексация 4% с 3-го года, 6% от розничного товарооборота
- **Коммунальные платежи:** оплачиваются арендатором отдельно

Характеристики помещения
- **Площадь:** 280,4 м²
- **Расположение:** первая линия, отдельный вход
- **Оснащение:** витринные окна, общая мощность 56 кВт
- **Статус:** ЖК полностью заселен

Локация и инфраструктура
- **Адрес:** Москва, ЗАО, ул. Барклая, 6Ак1
- **Транспортная доступность:**
- 7 минут до метро «Фили»
- 8 минут до метро «Багратионовская»
- 8 минут до метро «Парк Победы»
- **Инфраструктура ЖК:**
- 8 жилых корпусов
- Подземный паркинг
- Детский сад на 125 мест
- Начальная школа на 225 учеников
- **Окружение:** набережная Москвы-реки, школы, поликлиники, спортивные объекты

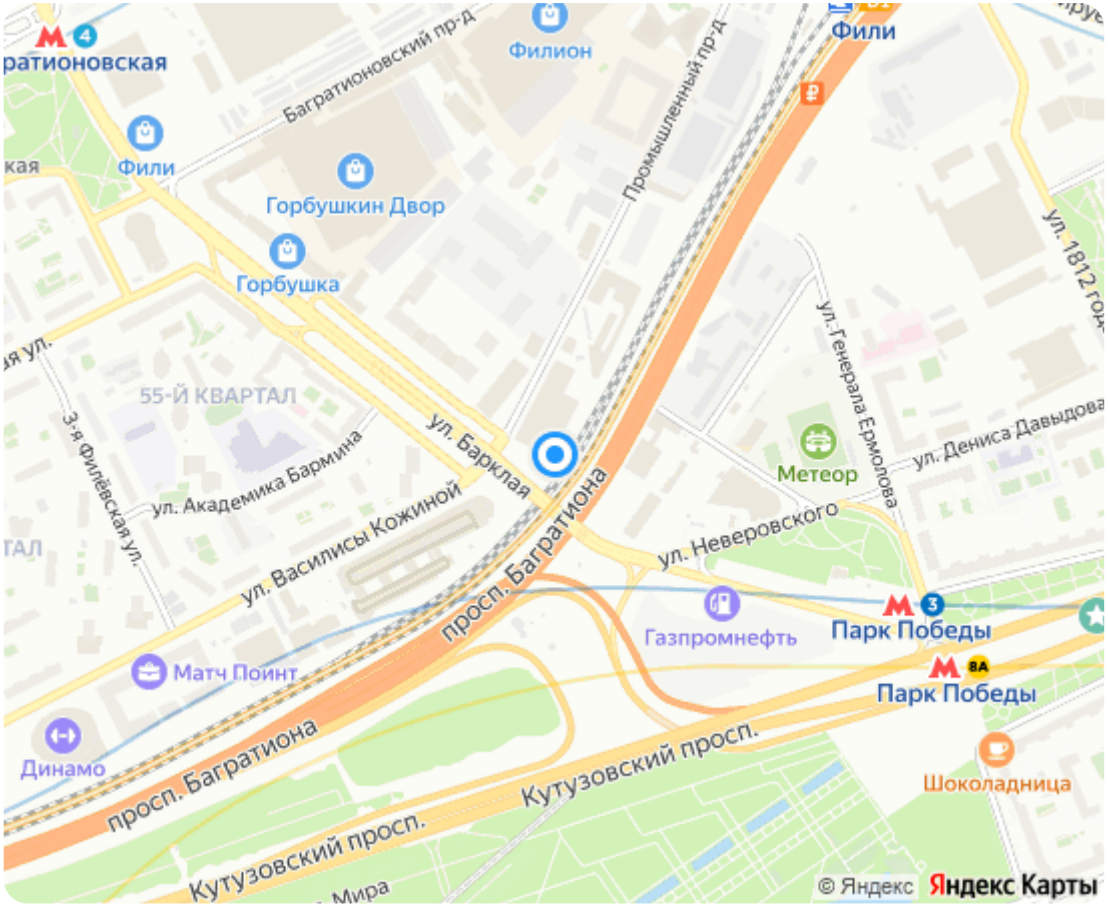
Преимущества для инвестора
1. **Стабильный доход** – долгосрочный договор с федеральным арендатором
2. **Защита от инфляции** – ежегодная индексация арендной ставки
3. **Минимизация рисков** – арендатор оплачивает коммунальные расходы
4. **Ликвидная локация** – район с высокой проходимостью и развитой инфраструктурой
5. **Готовый бизнес** – не требуется вложений в поиск арендатора и ремонт

Детали арендного договора
- Арендные каникулы: 1 месяц
- Платеж: фиксированная часть + 6% от товарооборота
- Срок действия: 10 лет
- Юридический статус: договор зарегистрирован

Для серьезных инвесторов:

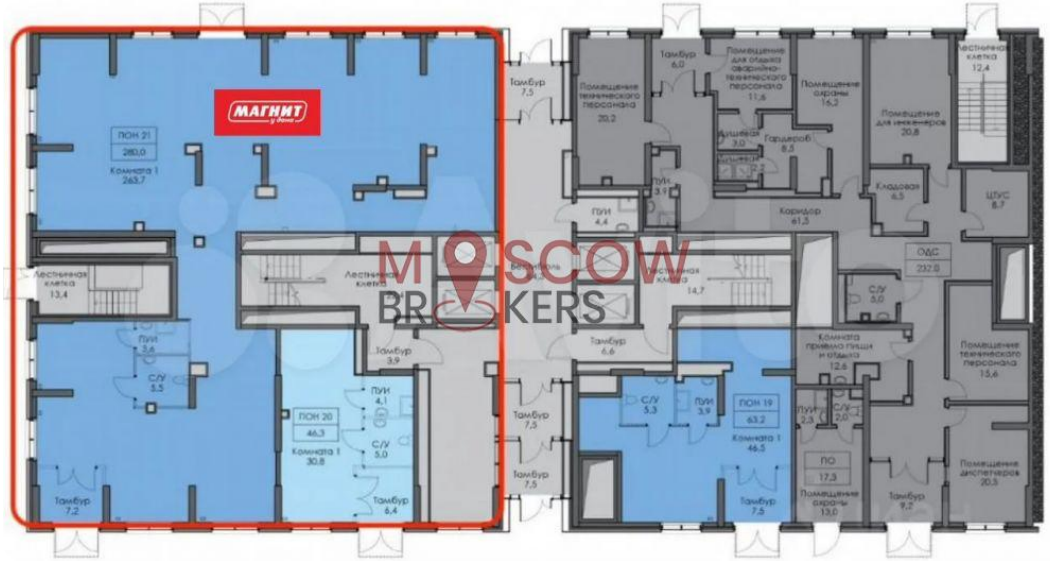
Готовы предоставить полную финансовую модель, арендный договор и организовать осмотр помещения. Рассмотрим варианты структурирования сделки.

Идеальный актив для консервативных инвестиций с прогнозируемой доходностью!



Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Планировки:



Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Фотографии:

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453

* Указанные условия и сроки не являются публичной офертой и могут быть изменены без уведомления

Никита Григорьевский | ng@moscowbrokers.ru | 89296226453
89296226453