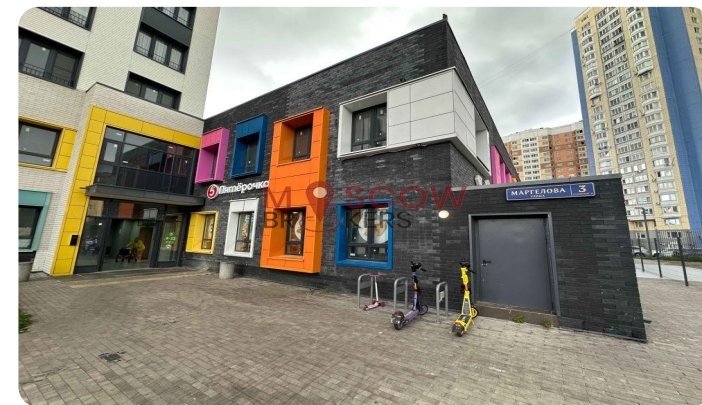
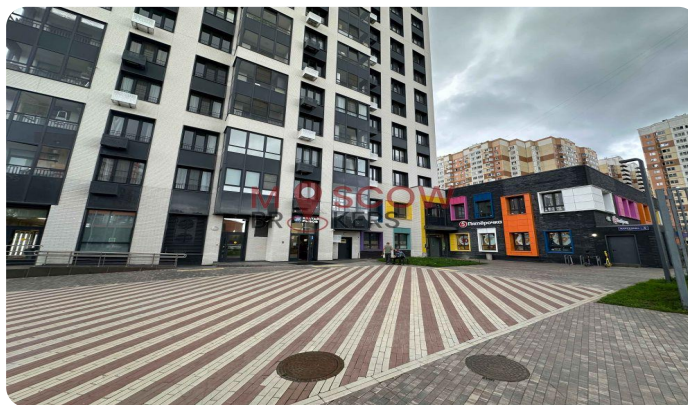
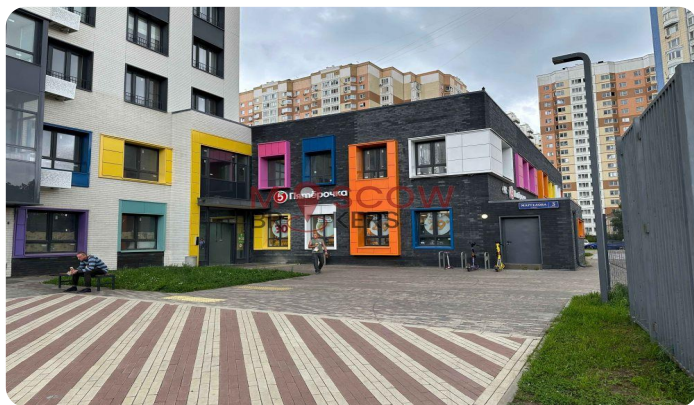
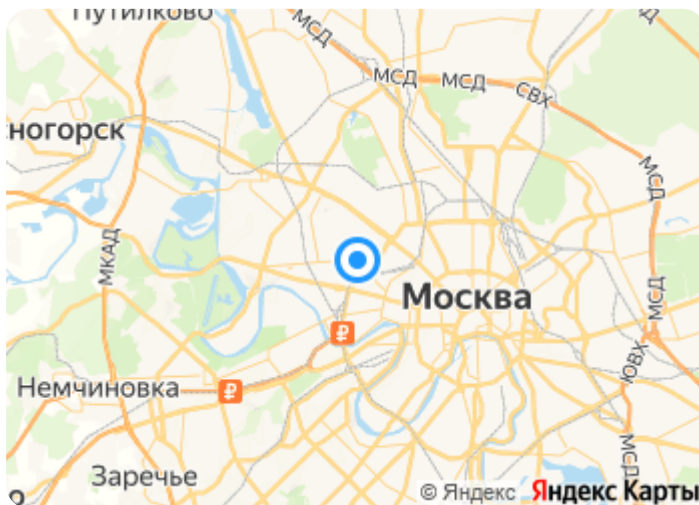




Параметры объекта:

Площадь	489,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 2
Тип строения	Жилой дом
Метро	Беговая (7 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	195 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	398 774 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Пятерочка

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Вентиляция под общепит	Возможна установка
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	2 304 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	27 648 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	56 540 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 712 руб.
Окупаемость/Доходность	7,1 лет / 14,2 %

Описание:

Продажа торгового помещения с арендатором «Пятерочка»
ЖК «Авиатика», ул. Маргелова, д. 3, стр. 6

Ключевые преимущества:

- Премиальная локация — ЖК бизнес-класса «Авиатика», 7 минут пешком от м. «Беговая»
- Стабильный доход — арендатор «Пятерочка», ГАП 27 648 000 руб/год
- Высокий трафик — более 25 000 жителей в радиусе 500 м, пешеходный поток от метро
- Сформированная торговая инфраструктура — расположение среди работающих ритейлеров при отсутствии прямых конкурентов
- Эффективная видимость — размещение на первой линии с парковкой и рекламными возможностями

Технические характеристики:

- Общая площадь: 489,3 м² (первый этаж)
- Планировка: открытая
- Электроснабжение: по запросу
- Парковка: перед фасадом здания

Финансовые условия:

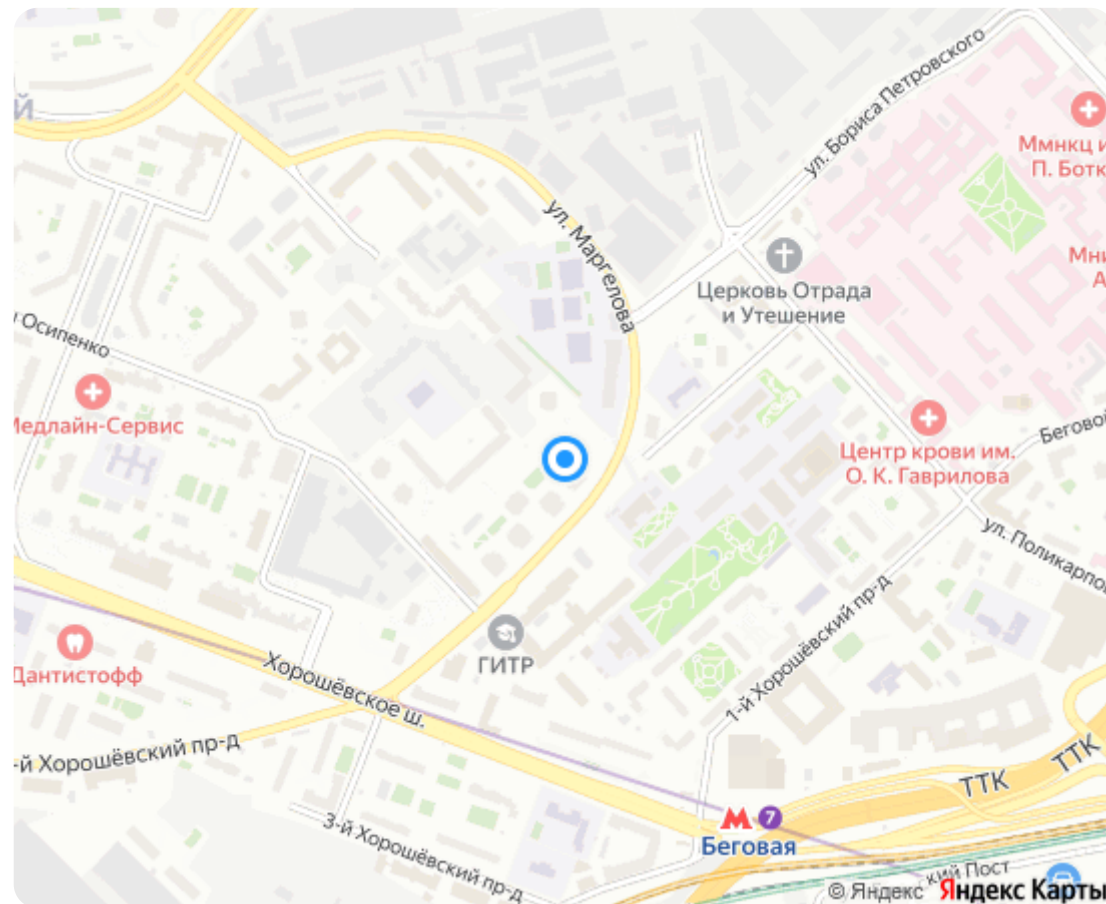
- Стоимость объекта: 195 000 000 руб
- Цена за квадратный метр: 398 773 руб
- Ежемесячный арендный платеж: 2 304 000 руб (с НДС или 6% от товарооборота)
- Годовой арендный доход: 27 648 000 руб

Инвестиционная привлекательность:

Готовый арендный бизнес с федеральным оператором в премиальном жилом комплексе.

Объект сочетает стабильный денежный поток с потенциалом роста стоимости благодаря развивающейся инфраструктуре района.

Готовы предоставить дополнительную информацию и организовать просмотр.



Планировки:



Фотографии:

