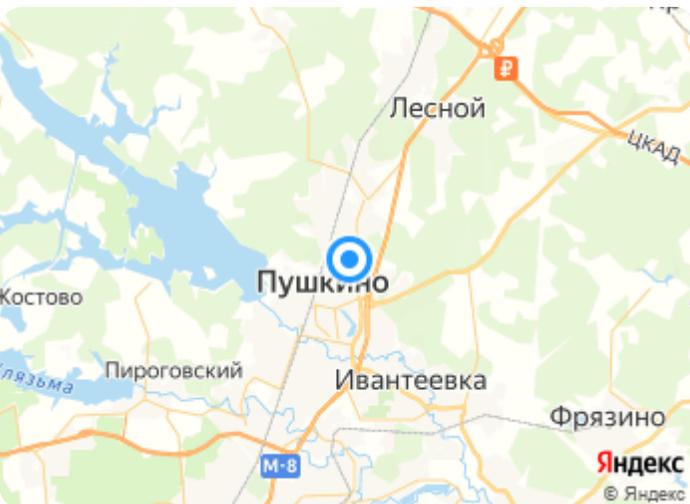




**Параметры объекта:**

Площадь	124,0 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 17
Тип строения	Жилой дом



**Коммерческие условия:**

Цена продажи	39 500 000 руб.
Стоимость за кв.м	318 549 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
"ВинЛаб", "Не Дым"

**Тех. характеристики:**

Планировка	Открытая
Отделка	Чистовая отделка
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	25 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

**Предназначение:**

Алкомаркет, Минимаркет, Разное

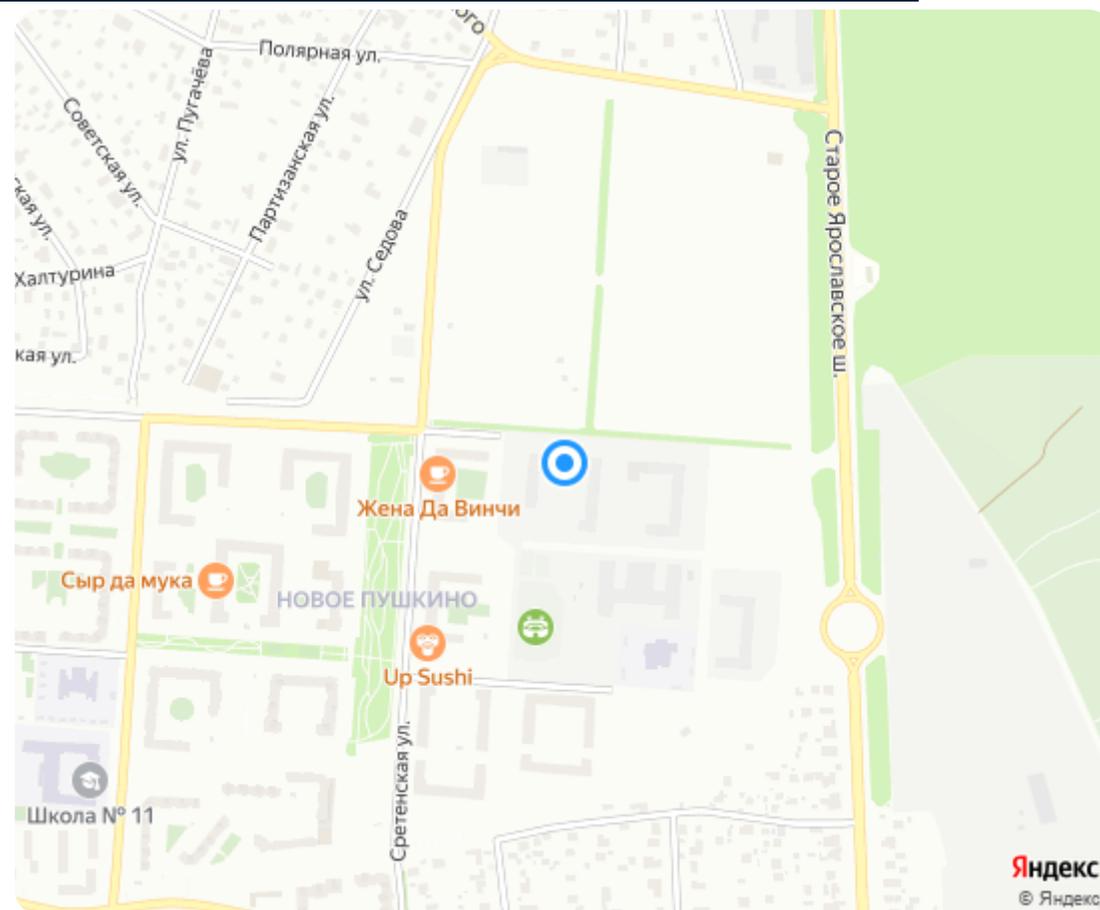
**Финансовые показатели:**

МАП (месячный арендный поток)	369 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	4 428 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	35 710 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 976 руб.
Окупаемость/Доходность	8,9 лет / 11,2 %

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

**Описание:**

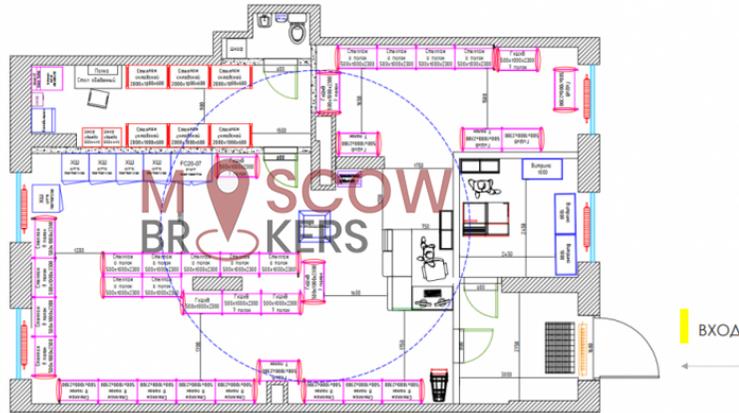
Габ "Винлаб", "недым" в ЖК "Новое Пушкино". Продается помещение 124 м2 с арендаторами "ВинЛаб" и "Не Дым" в новом ЖК "Новое Пушкино". ЖК находится на северо-востоке Московской области, район Пушкинский. Новое Пушкино, ж/д станция «Заветы Ильича» – 15 мин. пешком, ж/д станция «Пушкино» – 20 мин. пешком Помещение расположено в центре крупного жилого комплекса. На въезде в ЖК. Рядом супермаркет. Корпуса 1-19 (8.256 квартир), 22 (424 квартир), 24-26 (708 квартир) сданы, в процессе стройки корпуса: 20-21 (1.135 квартир) 23 (426 квартиры) 27-28 (783 квартир) Которые будут сданы в конце 2024 - начале 2025 года. 39-42 (1.384 квартир) Которые будут сданы в середине 2026 года. Торговое помещение находится в корпусе 20, дом находится на постоянном трафике за счет расположения рядом с многоквартирными домами и заселенного жилого массива напротив. "ВинЛаб" и "Не Дым" сразу после приемки помещения от застройщика зайдет на СМР. Ремонт, перепланировка, согласования вывесок и получение лицензии производится силами и за счет арендатора. Общий МАП: 369 000 рублей Срок договора: 7 лет Безусловная индексация: 3-5%



Планировки:

План помещения

124 м<sup>2</sup>



Новое Пушкино

Фотографии:





