



**Параметры объекта:**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Площадь         | 315,0 кв.м |
| Высота потолков | 5,0 м      |
| Этаж            | 1 / 19     |
| Тип строения    | Жилой дом  |

**Коммерческие условия:**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 105 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 333 334 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

**Финансовые показатели:**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 800 000 руб.     |
| NOI (годовой арендный поток)        | 9 600 000 руб.   |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 30 476 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 2 540 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 10,9 лет / 9,1 % |

**Арендатор:**

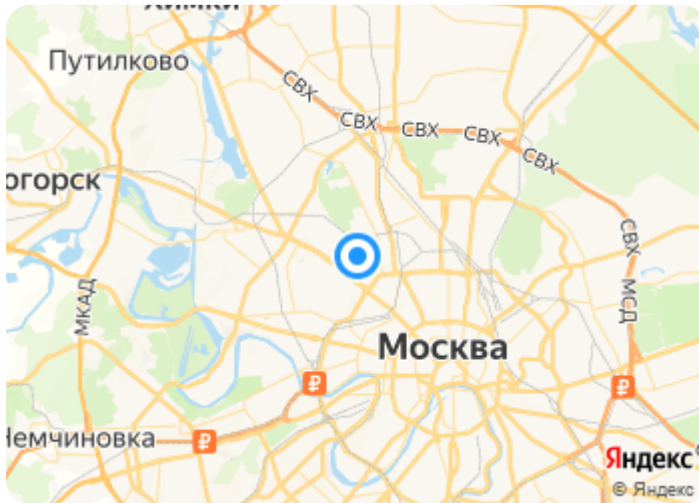
Пятёрочка

**Тех. характеристики:**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Открытая           |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 60 кВт             |
| Санузел          | 1                  |
| Парковка         | Наземная           |

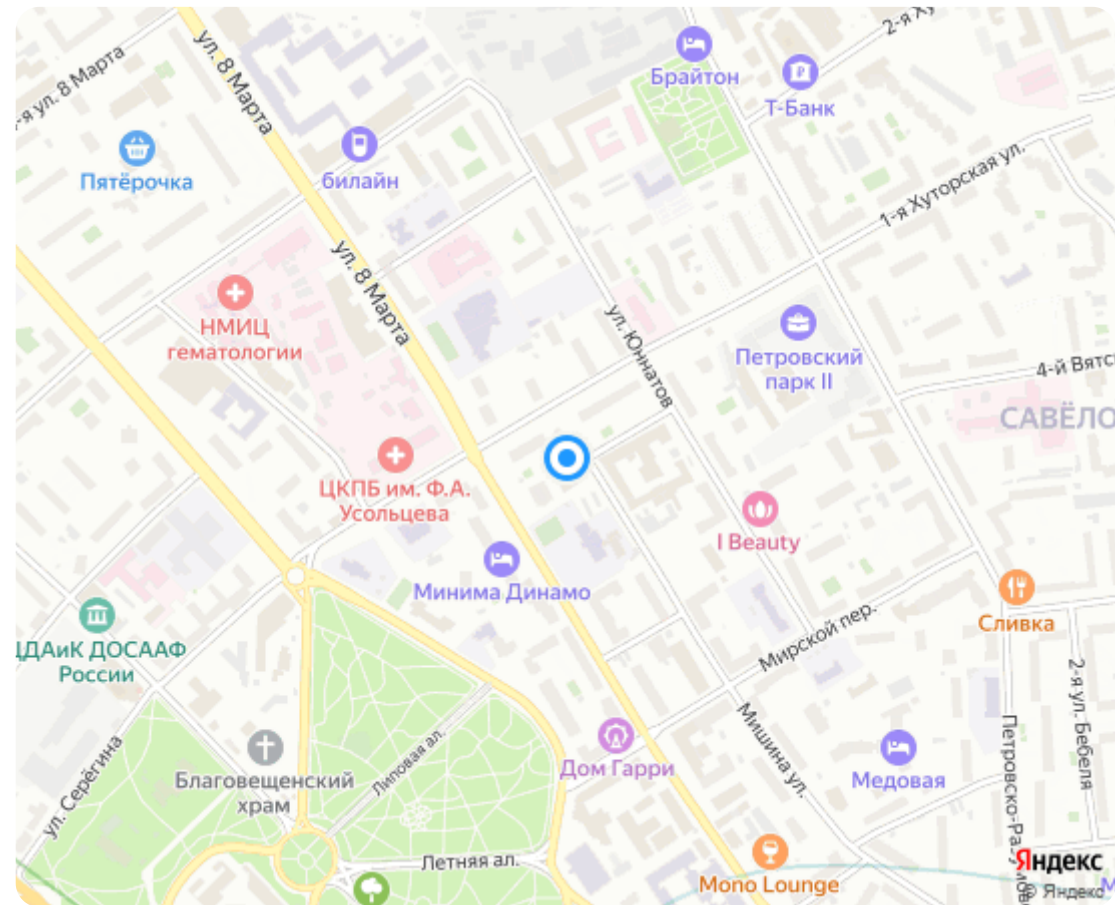
**Предназначение:**

Супермаркет



### Описание:

Предлагаем вашему вниманию помещение формата street retail площадью 100 кв. м. в густонаселенном районе на севере Москвы. Преимущества: Перспективное местоположение: В пешей доступности (15 минут) от станций метро "Динамо" и "Петровский парк". Удобный выезд на улицу Верхняя Масловка. Высокий пешеходный трафик, что обеспечивает хорошую проходимость. Окружение: жилые дома, остановка общественного транспорта. Дом 2009 года постройки, 19 этажей. Помещение на 1 этаже, 4 входа. Витринные окна, зона разгрузки/погрузки. Планировка узаконена. Функциональное помещение: Электрическая мощность - 60 кВт. Высота потолков - от 5 м. Стабильный арендатор: Помещение сдано в аренду сети супермаркетов "Пятёрочка". Договор долгосрочной аренды (ДДА) с 2023 года на 10 лет с индексацией. Есть привязка к товарообороту (5%). Это предложение идеально подходит для: Инвесторов, которые хотят вложить деньги в перспективный объект недвижимости с надежным арендатором. Предпринимателей, которые ищут помещение для развития своего бизнеса.



**Планировки:**

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: ул. Верхняя Масловка  
домовлад. (вл.) дом 28  
корпус строение (сооружение)  
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV  
квартал № 2277/3 ЦАО г. Москвы

на Планах помещения обозначены  
предполагаемые места для оборудования  
отдельного входа/выхода в помещение 1-ого  
этажа в местах существующих оконных  
проемов



Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений 3-го инженерного  
отдела Первого ТУ  
О.С. Белева

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 02 " 12 2013 г.  
П/план снял Максимова Л.Е.  
Проверил Белева О.В.  
" 24 " 08 2018 г.

масштаб 1:200

Фотографии:







