

### Параметры объекта:

Площадь	300,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Водный стадион (13 мин. пешком)

### Коммерческие условия:

Цена продажи	120 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	400 000 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

**Арендатор:**  
супермаркет Пятерочка

### Финансовые показатели:

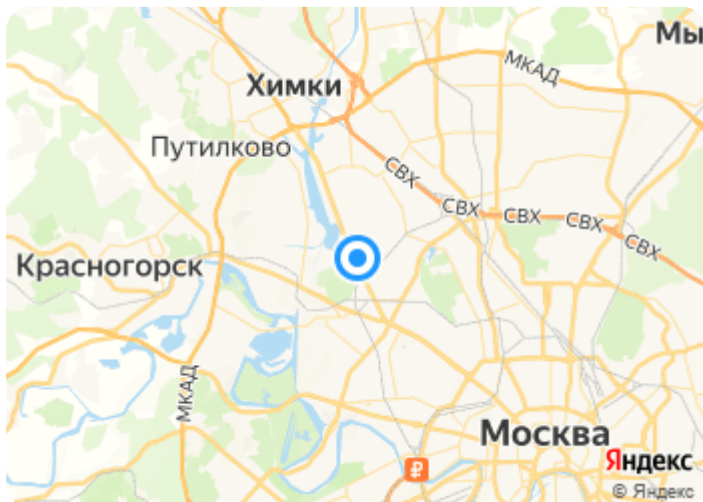
МАП (месячный арендный поток)	1 100 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	13 200 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	44 000 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 667 руб.
Окупаемость/Доходность	9,1 лет / 11,0 %

### Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	70 кВт
Санузел	1
Парковка	Наземная

### Предназначение:

Супермаркет



### Описание:

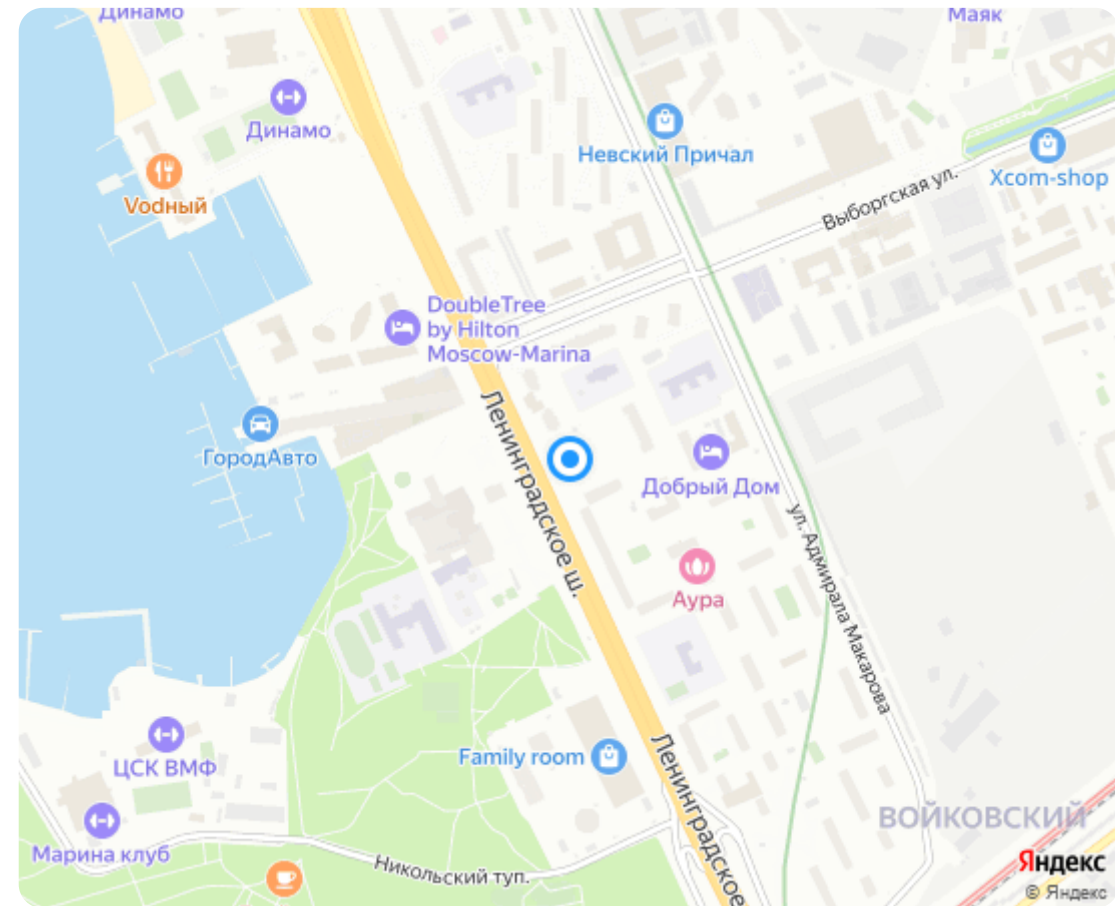
Продается доходный объект коммерческой недвижимости с федеральным арендатором "Пятерочка". Предлагается к продаже торговое помещение, расположенное на первой линии Ленинградского шоссе, в непосредственной близости от станции метро "Водный стадион".

Описание объекта: Расположение: Престижное местоположение на первой линии оживленной улицы, в окружении жилых массивов. Высокая проходимость пешеходов и автотранспорта. Здание: Встроенно-пристроенное помещение к жилому дому, с отдельным входом и витринными окнами. Арендатор: Федеральная сеть продуктовых магазинов "Пятерочка" с долгосрочным договором аренды.

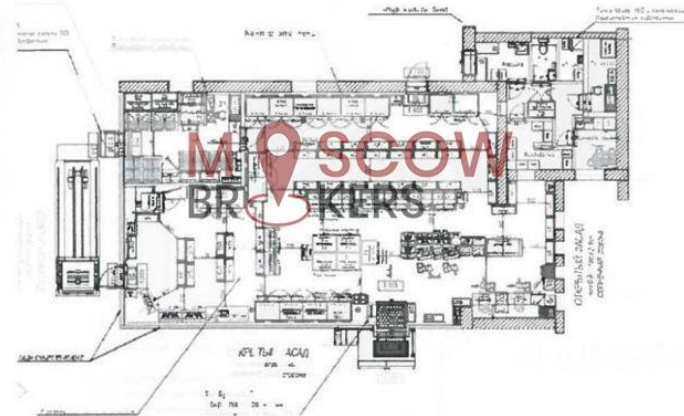
Инфраструктура: Удобная транспортная доступность, парковка, развитая инфраструктура района. Преимущества: Стабильный доход: Долгосрочный договор аренды с надежным федеральным арендатором. Высокая проходимость: Отличное место для розничной торговли. Удобное расположение: Близость к метро и транспортным магистралям. Потенциал для роста: Возможность увеличения арендной ставки в будущем.

Технические характеристики: Общая площадь: 300 кв.м. Этажность: 1 этаж Мощность: 70 кВт Парковка: Наземная Планировка: Свободная

Коммерческие условия: Стоимость: 120 000 000 рублей + Ипотека от ДГИ 20 млн под 6% Арендатор: "Пятерочка" Договор аренды: 10 лет МАП: 1 100 000 рублей ГАП: 13 200 000 рублей



**Планировки:**



Фотографии:









