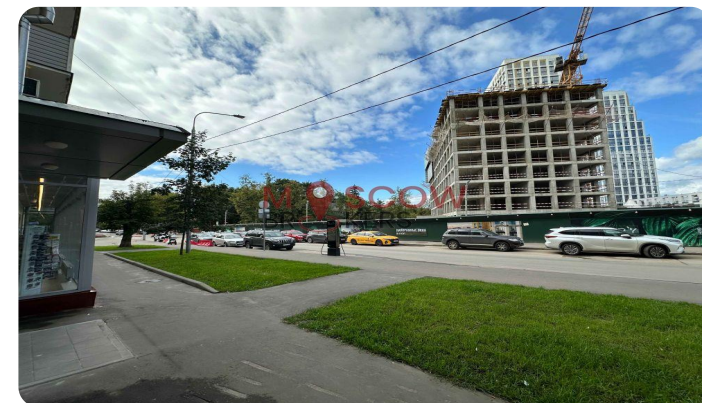
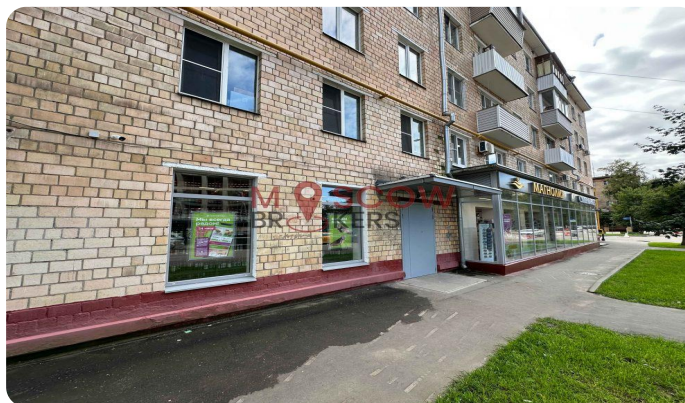
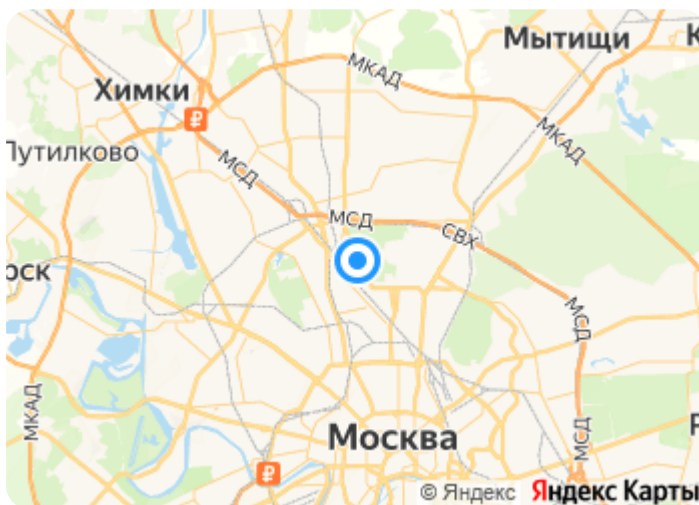




Параметры объекта:

Площадь	349,0 кв.м
Этаж	1 / 5
Тип строения	Жилой дом
Метро	Петровско-Разумовская (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	93 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	266 476 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Тех. характеристики:

Планировка	Не выбрано
Санузел	1
Парковка	Открытая

Предназначение:

Банк, Алкомаркет, Аптека, Минимаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	700 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	8 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	24 069 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 006 руб.
Окупаемость/Доходность	11,1 лет / 9,0 %

Описание:

Продается торговое помещение площадью 349,6 м² на первой линии ул. Малой Ботанической с действующим долгосрочным договором аренды с сетевым супермаркетом «Магнолия». Объект гарантирует стабильный пассивный доход и защиту капитала.

Ключевые инвестиционные преимущества:

Надежный арендатор и долгосрочный договор: Действующий контракт с сильным сетевым оператором заключен на 12 лет (от 29.03.2024), что обеспечивает прогнозируемость денежных потоков на долгосрочную перспективу.

Гарантированный минимальный доход: Ежемесячная арендная плата составляет не менее 700 000 рублей (или 7% от оборота, в зависимости от того, что больше). Это страхует инвестора от сезонных колебаний бизнеса арендатора.

Первая линия и отличная транспортная доступность: Выгодное расположение на оживленной улице обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Всего 10 минут на транспорте от метро «Фонвизинская».

Привлекательные характеристики под ритейл: Открытая планировка, витринное остекление по всему фасаду и два отдельных входа (с улицы и со двора) создают идеальные условия для торговли.

Высокий рекламный потенциал: Отличная видимость и возможность размещения вывески привлекают дополнительных клиентов арендатору.

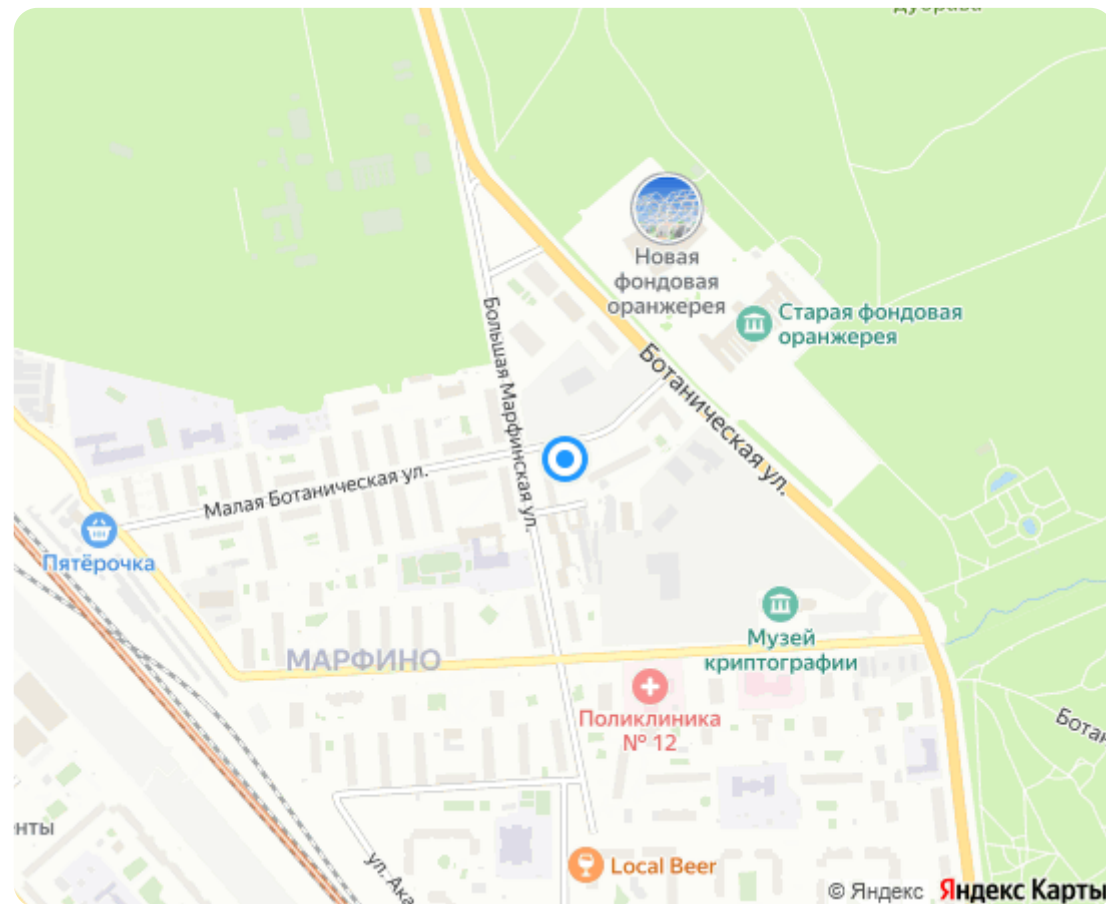
Полная готовность к работе: Мощность электроснабжения 100 кВт позволяет использовать любое торговое оборудование без дополнительных затрат и согласований.

Финансовые условия:

Цена: 93 000 000 рублей

Расчетная окупаемость: ~11,1 года (на основе гарантированного минимума арендной платы).

Комиссия: Отсутствует (0%) для покупателя.



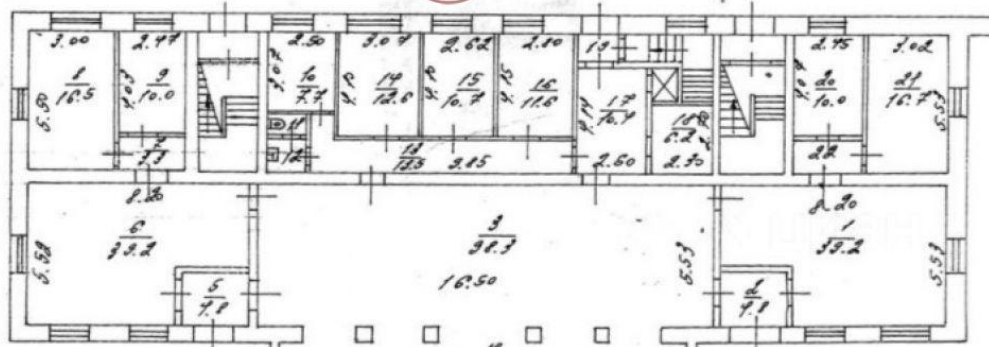
Планировки:

СТР. № _____ Д. № 3
КОР. _____
УЛ./ПЕР. М. Ботаническая
КВАРТ. № _____
Северо-Восточном АО г. МОСКВЫ

1-й ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

M SCOW
BR KERS



Фотографии:



