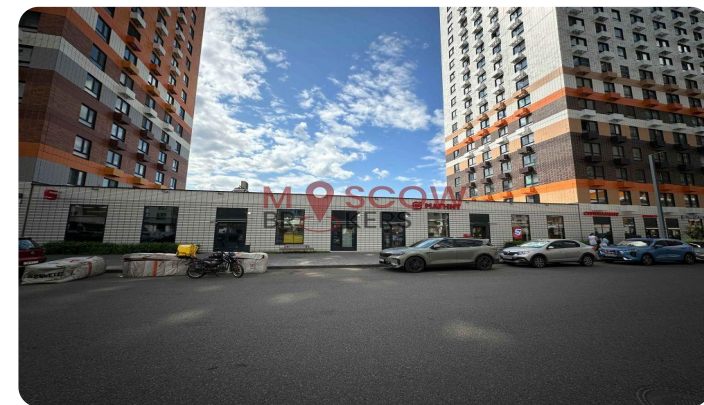
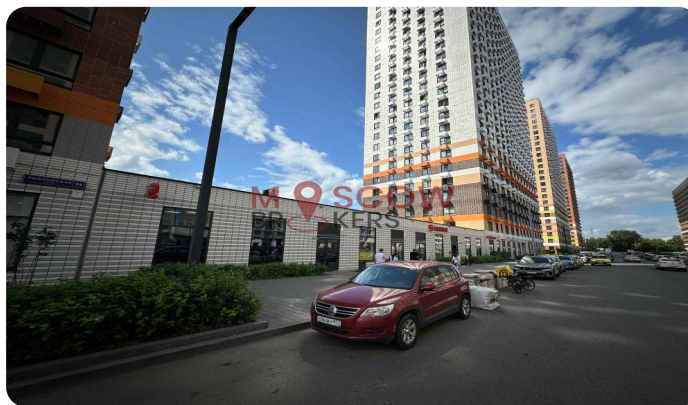
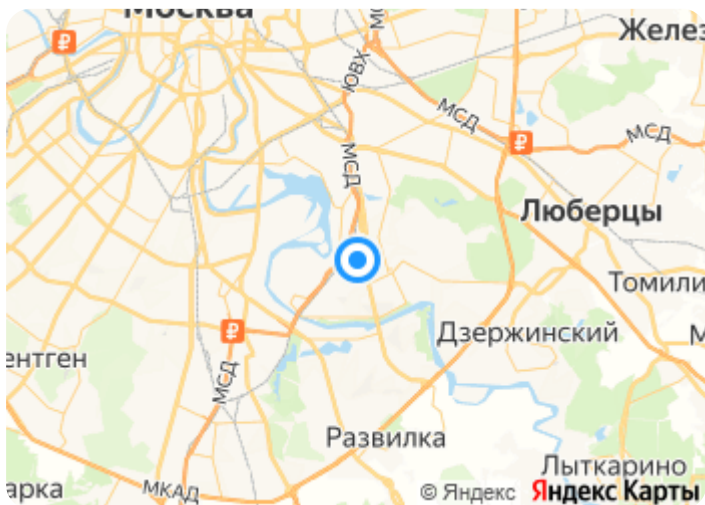




Параметры объекта:

Площадь	444,0 кв.м
Высота потолков	4,0 м
Этаж	1 / 25
Тип строения	Жилой дом
Метро	Братиславская (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	200 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	450 451 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Пятерочка

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	89 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 400 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	16 800 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	37 838 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 154 руб.
Окупаемость/Доходность	11,9 лет / 8,4 %

Описание:

ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ С АРЕНДАТОРОМ «МАГНИТ»

Уникальное предложение для пассивных инвестиций в растущем районе Москвы

Ключевые преимущества:

Надежный арендатор: Федеральная сеть «Магнит» — лидер рынка с долгосрочным договором аренды на 10 лет.

Стабильный доход: Гарантированный ежегодный арендный доход (GAP) составляет 16 800 000 руб.

Локация с растущим потенциалом: Помещение расположено в густонаселенном жилом квартале «Люблинский парк» с плановым количеством жителей на 16 000+ семей.

Высокая ликвидность: Объект категории «core» с готовым бизнес-процессом, не требующий операционных затрат и управления.

Детализация объекта:

Локация и инфраструктура:

Адрес: Москва, Люблинская ул., 74к3.

Район: ЖК «Люблинский парк» (15 997 квартир в 27 корпусах, продолжается активное заселение).

Транспортная доступность: 15-20 минут пешком до м. «Братиславская», «Марьино» и МЦД-2 «Перерва».

Магистраль: Быстрый выезд на Третье транспортное кольцо (20 минут) и Юго-Восточную хорду.

Технические характеристики:

Общая площадь: 444 кв.м.

Расположение: 1-й этаж многоквартирного жилого дома (25 этажей).

Планировка: Открытая, с высотой потолков 4 м.

Коммуникации: Электрическая мощность 88.8 кВт.

Вход: Отдельные входные группы с улицы.

Статус: Дом сдан в эксплуатацию и заселен.

Финансовые условия:

Стоимость объекта: 200 000 000 руб.

Цена за кв.м: 450 руб.

Ежемесячный арендный платеж (МАП): 1 400 000 руб.

Годовой арендный платеж (GAP): 16 800 000 руб.

Договор аренды: Заключен на 10 лет с федеральной сетью «Магнит».

Юридические аспекты:

Собственник: Физическое лицо.

Форма сделки: Продажа по договору купли-продажи недвижимости (ДКП).

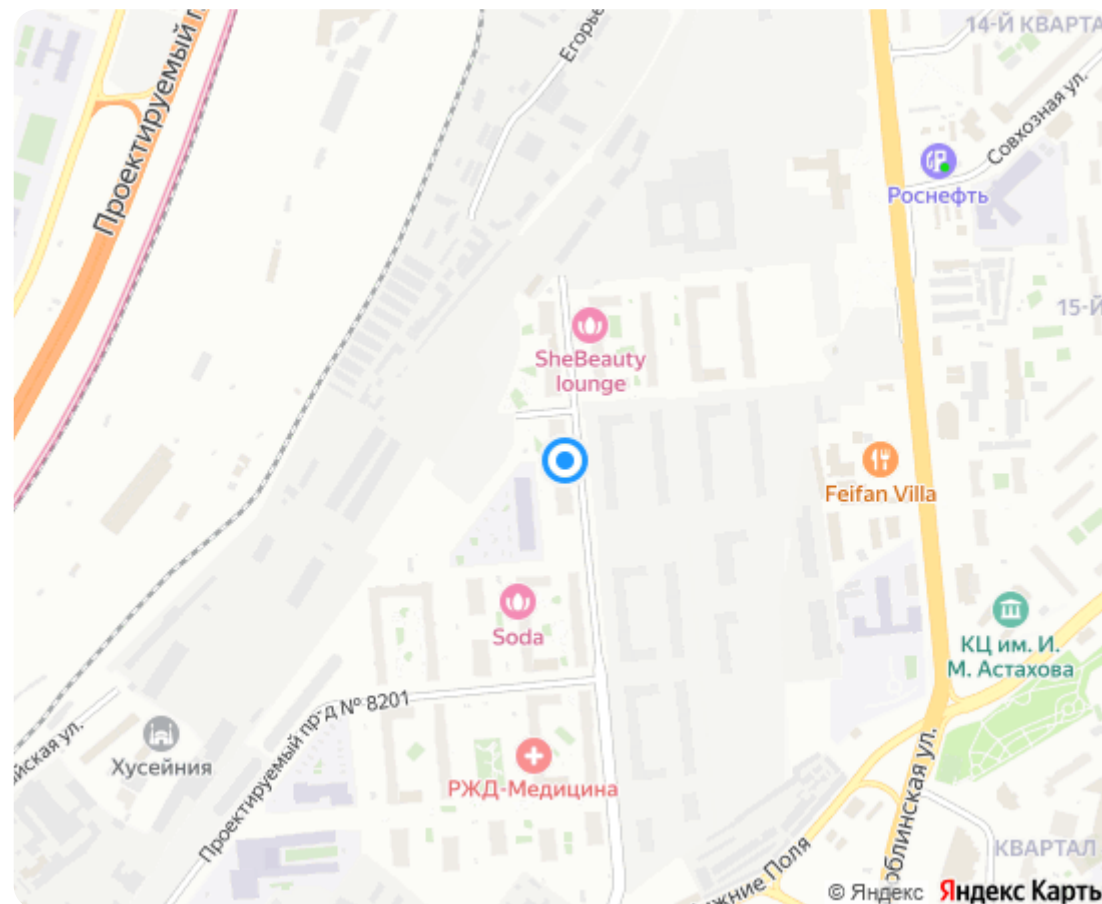
Инвестиционное предложение:

Вам предлагается уникальная возможность приобрести готовый арендный бизнес «под ключ» с одним из самых надежных ритейлеров России. Объект обладает всеми признаками высоколиквидного актива:

Пассивный доход: Не требуется участия в управлении магазином — «Магнит» полностью ведет все операционные процессы.

Защита от рисков: Долгосрочный контракт с федеральным арендатором обеспечивает стабильный cash flow, а сроки не являются публичной офертой и могут быть изменены без уведомления.

Потенциал роста стоимости: Активное развитие района и увеличение числа жителей создают предпосылки для роста рыночной стоимости объекта и арендных ставок в будущем.



Фотографии:







