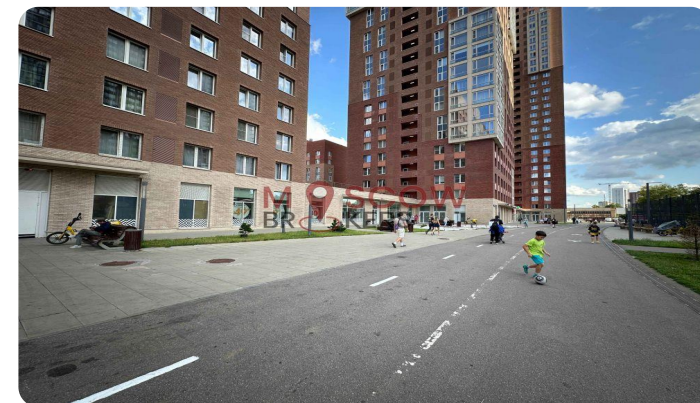
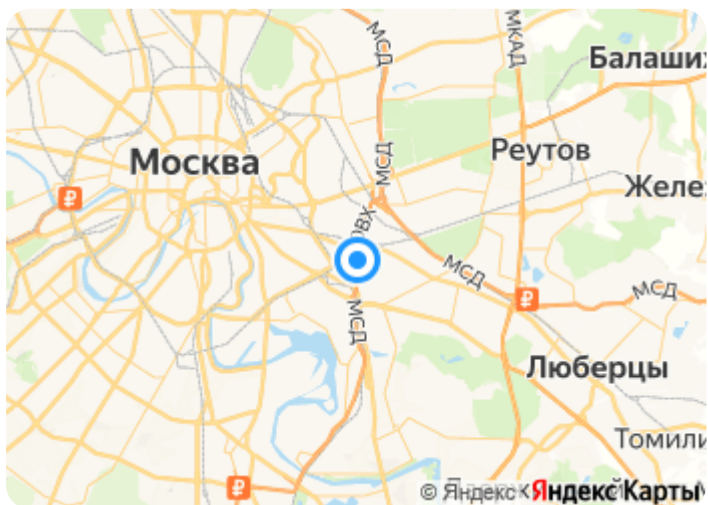




Параметры объекта:

Площадь	850,0 кв.м
Высота потолков	3,5 м
Этаж	1 / 11
Тип строения	Жилой дом
Метро	Нижегородская (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	315 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	370 589 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Пятерочка

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	160 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	2 120 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	25 440 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	29 929 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 495 руб.
Окупаемость/Доходность	12,4 лет / 8,1 %

Описание:

Продажа торгового помещения 848,9 м² с сетевыми арендаторами
Рязанский проспект, дом 2/1, корпус 5С

Ключевые преимущества:

- Стабильный арендный доход — 2 120 000 руб./мес. от федеральных брендов
- Перспективная локация — 8 минут пешком от м. «Нижегородская», первая линия домов
- Растущая аудитория — полностью заселенный ЖК «Sreda» на 2 652 квартиры
- Готовый бизнес — помещения с витринным остеклением и открытой планировкой
- Увеличенная мощность — 160 кВт для бесперебойной работы ритейла

Технические параметры:

- Площадь: 848,9 м² (1 этаж)
- Высота потолков: 3,8 м
- Планировка: открытая, с несколькими входами
- Оснащение: витринные окна по фасаду, парковка, рекламные места
- Электричество: 160 кВт

Арендаторы и доходность:

- «Пятерочка» — федеральная сеть продуктовой розницы
- «Красное & Белое» — лидер в сегменте алкомаркетов
- Совокупный месячный доход: 2 120 000 руб.

Локация и инфраструктура:

- Главный въезд в ЖК «Sreda» с высокой проходимостью
- Квартальная застройка от Группы ПСН (5–25 этажей)
- Полная заселенность и сформированная инфраструктура
- Удобная транспортная развязка и парковка у фасада

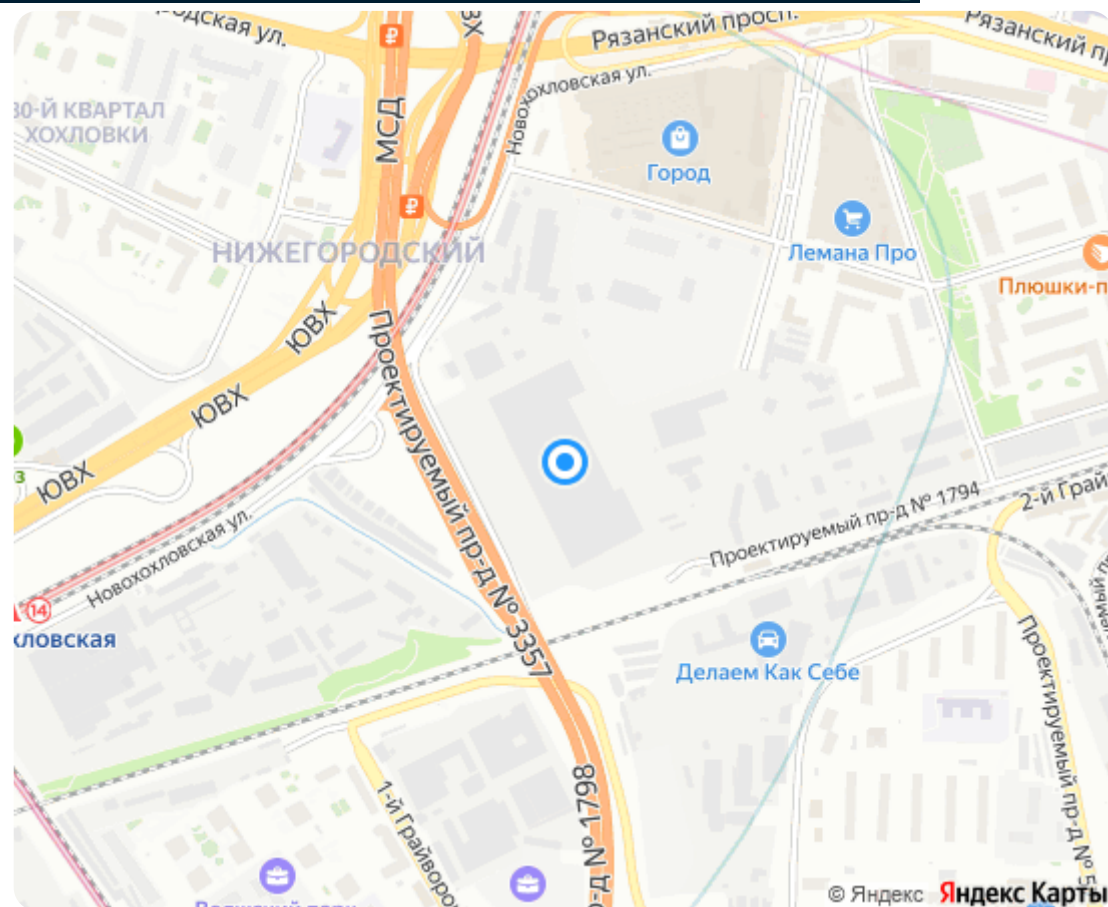
Финансовые условия:

- Цена: 315 000 000 руб.
- Стабильный cash flow
- Без комиссии для покупателя

Инвестиционная привлекательность:

Объект сочетает минимальные риски (надежные арендаторы) и потенциал роста (развивающийся район). Готовое решение для пассивных инвестиций с доходом «под ключ».

Готовы к оперативному показу и предоставлению финансовой отчетности!



Фотографии:

