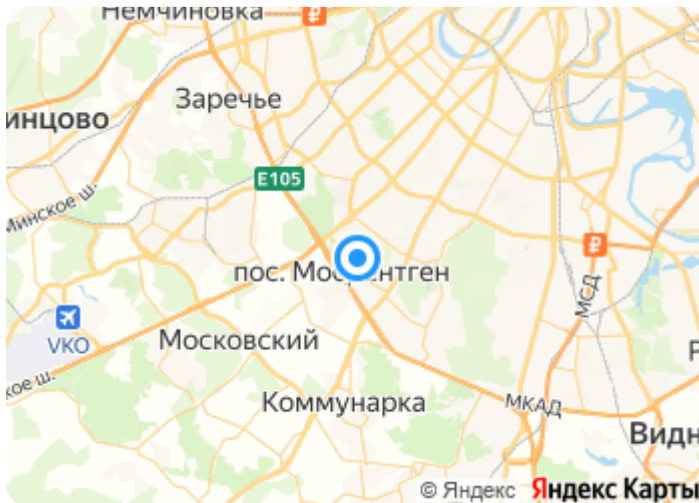




Параметры объекта:

Площадь	3 200,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 5
Тип строения	Отдельно-стоящее здание
Метро	Румянцево (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	700 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	218 750 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:
Микс

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	650 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	6 000 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	72 000 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	22 500 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 875 руб.
Окупаемость/Доходность	9,7 лет / 10,3 %

Описание:

Продажа нового торгового здания с диверсифицированным арендным потоком ул. Академика Виноградова, д. 5А (10 минут от м. Тропарево)

Ключевые преимущества:

- Современное здание 2023 года — полная готовность к эксплуатации
- Диверсифицированный доход — 6 900 000 руб./мес. от 5+ арендаторов
- Долгосрочная земля — аренда участка 1 621 м² до 2072 года
- Уникальная инфраструктура — собственная парковка, зона разгрузки, 2 лифта
- Быстрая окупаемость — 9 лет при стабильном cash flow

Технические параметры:

- Общая площадь: 3 200 м² (5 этажей)
- Высота потолков: 3 м, витринное остекление по фасаду
- Коммуникации: 650 кВт, климат-контроль, вентиляция
- Оснащение: 2 лифта, подъемник, выход на кровлю
- Территория: наземная парковка, зона разгрузки

Арендаторы и доходность:

- Якорные арендаторы: «Пятерочка», «Fix Price»
- Дополнительные форматы: детская игровая комната, ресторан, другие ритейлеры
- Совокупный месячный доход: 6 900 000 руб.

Локация и инфраструктура:

- 10 минут пешком от м. Тропарево
- Участок 1 621 м² с парковкой и зоной разгрузки
- Современное здание в растущем районе
- Отдельные входы и витринные фасады

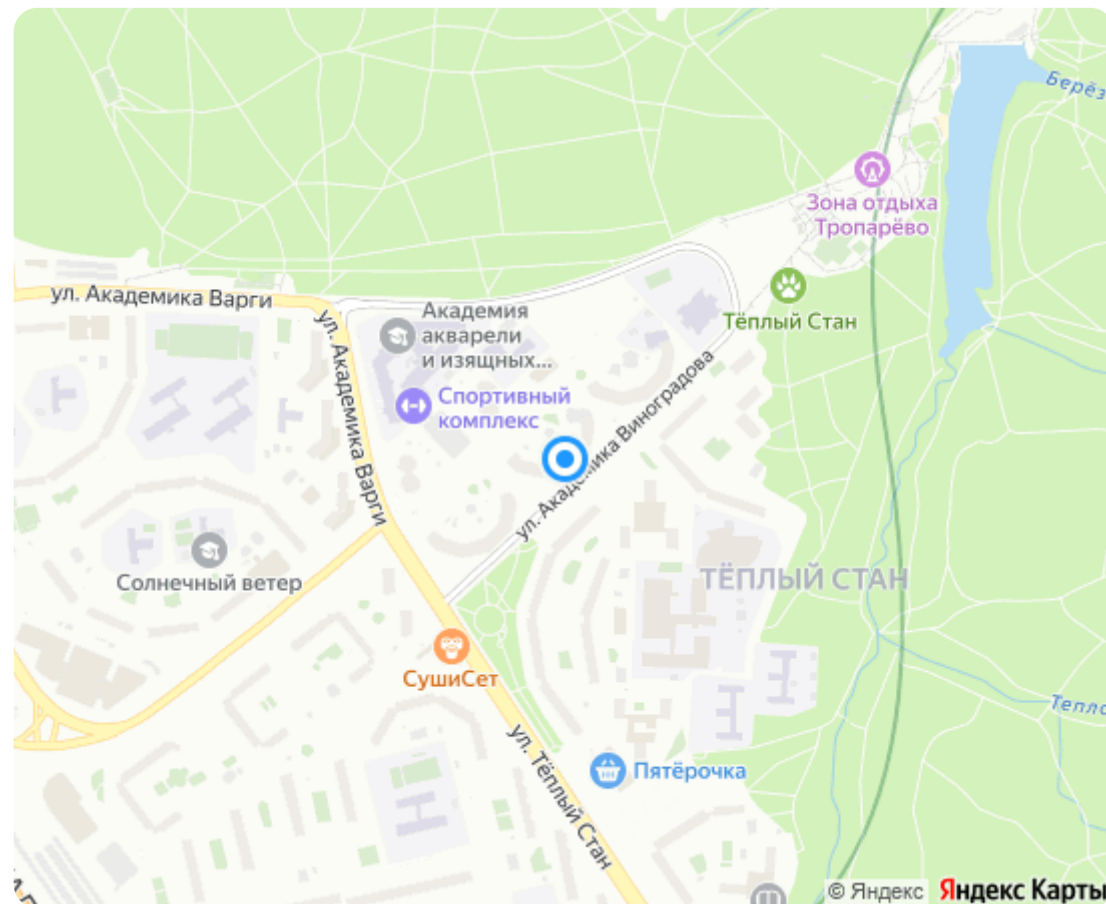
Финансовые условия:

- Цена продажи: 700 000 000 руб.
- Месячный арендный поток: 6 900 000 руб.
- Окупаемость: 9 лет
- Без комиссии

Инвестиционная привлекательность:

Современный торговый актив с диверсифицированным пулом арендаторов и долгосрочной стабильностью. Новое здание с полным оснащением и перспективой роста доходности.

Готовы к оперативному показу и предоставлению детальной финансовой модели!



Планировки:



Фотографии:







