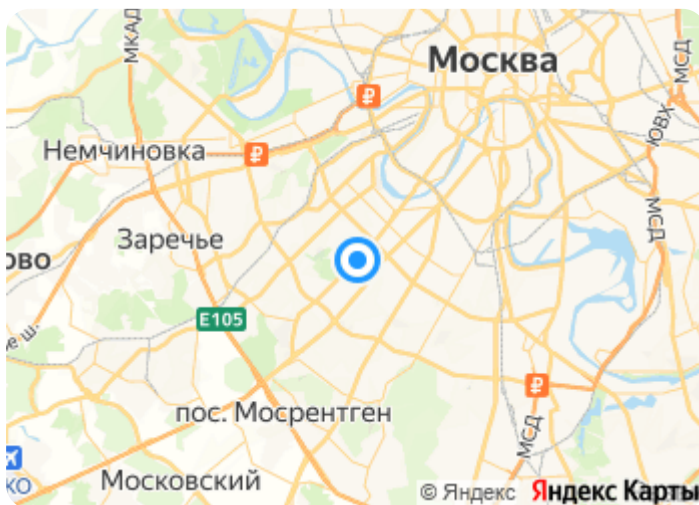


Параметры объекта:

Площадь	477,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 8
Тип строения	Жилой дом
Метро	Университет (8 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	195 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	408 806 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнит

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	80 кВт
Вентиляция под общепит	Возможна установка
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 700 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	20 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	42 767 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 564 руб.
Окупаемость/Доходность	9,6 лет / 10,5 %

Описание:

Продажа нежилого помещения с арендатором «Магнит» на проспекте Вернадского

Москва, проспект Вернадского, д. 15. Удобное расположение в 8 минутах пешком от станции метро «Университет».

Основная информация:

Вид сделки: Продажа

Площадь: 477,5 м²

Тип здания: Первый этаж жилого дома (8 этажей)

Стоимость объекта: 195 000 000 руб.

Технические характеристики:

Выделенная мощность: 80 кВт

Высота потолков: 3 м

Входы: 2 отдельных входа с улицы Крупской и один со двора.

Особенности: На объекте получена алкогольная лицензия.

Инвестиционные параметры:

Арендатор: Сеть продуктовых магазинов «Магнит».

Арендная ставка: 1 700 000 руб./мес.

Годовая арендная плата (ГАП): 20 400 000 руб.

Договор аренды: Заключен на 10 лет с 04.07.2025.

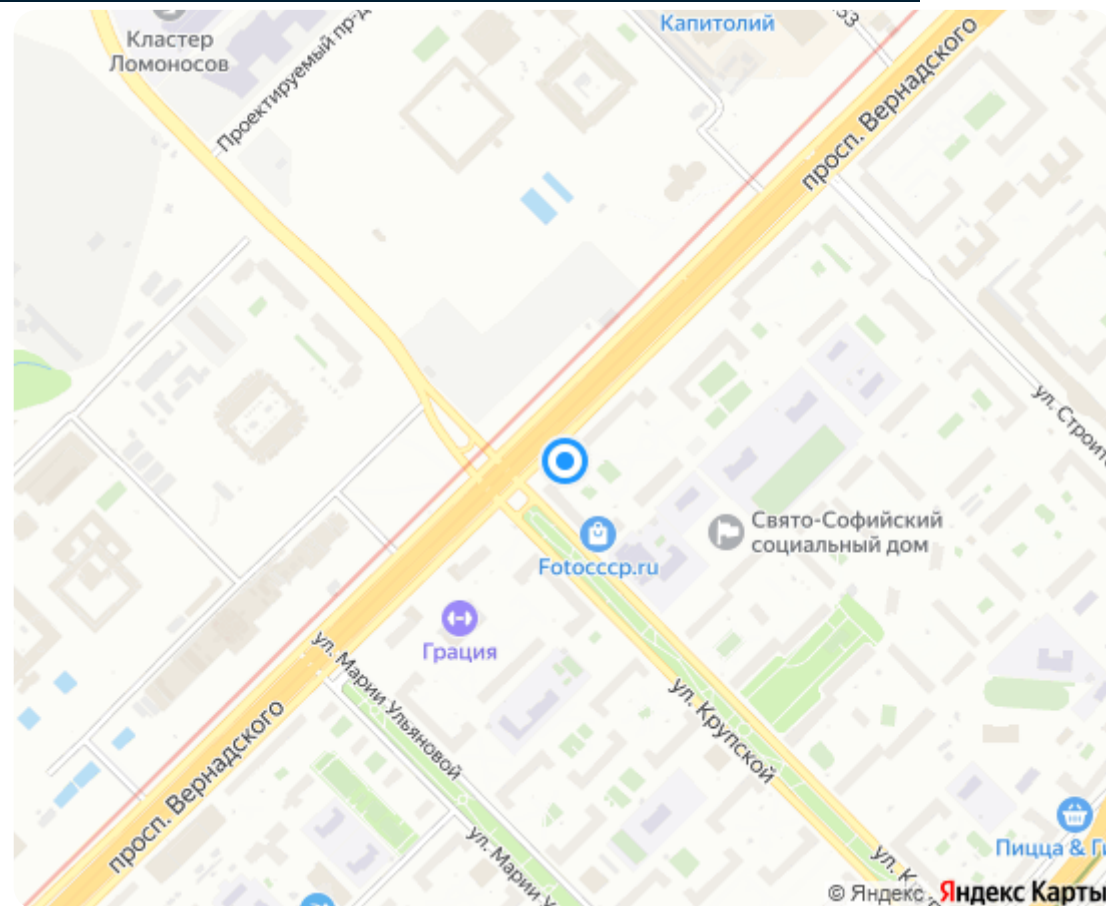
АПП (дата начала платежей): 12.09.2025.

Индексация: 4% (безусловная) с 3-го года аренды.

Окупаемость: 9,5 лет.

Описание и преимущества:

На продажу предлагается объект свободного назначения с действующим арендатором — федеральной сетью «Магнит». Помещение имеет выгодную планировку с тремя входами, что обеспечивает высокую проходимость. Наличие алкогольной лицензии добавляет объекту дополнительную ценность. Долгосрочный договор аренды и ежегодная индексация ставки гарантируют стабильный доход.



Фотографии:



