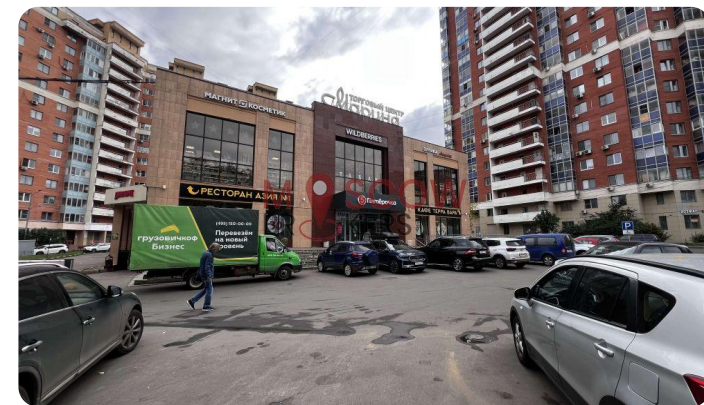
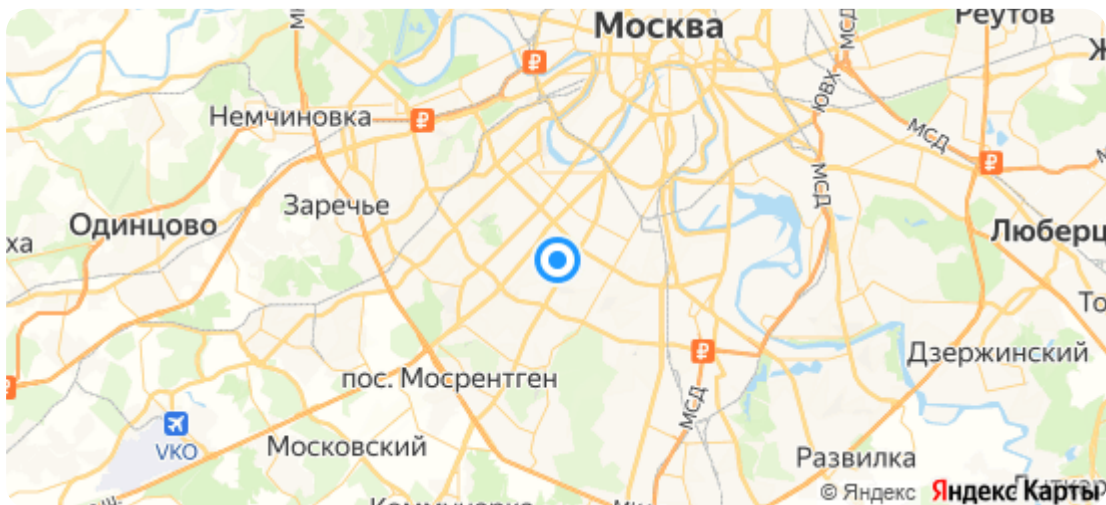




### Параметры объекта:

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Площадь         | 3 315,0 кв.м                        |
| Высота потолков | 5,0 м                               |
| Этаж            | 1 / 3                               |
| Тип строения    | Отдельно-стоящее здание             |
| Метро           | Новые Черемушки<br>(16 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Цена продажи            | 750 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м       | 226 245 руб.     |
| Система налогообложения | УСН 6%           |

### Тех. характеристики:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Планировка       | Открытая                 |
| Отделка          | В стиле арендатора       |
| Витринные окна   | В наличии                |
| Электричество    | 1                        |
| Электроснабжение | 300 кВт                  |
| Инженерия        | Центральные коммуникации |
| Парковка         | Открытая                 |

### Целевое использование:

Банк, Аптека, Минимаркет, Супермаркет

## Описание:

**\*\*Продажа торгового центра «Марина» в Ломоносовском районе\*\***

**\*\*Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости!\*\*** Продается действующий торговый центр общей площадью **\*\*3315 м²\*\*** на собственной земле (2307 м²) в престижном Ломоносовском районе ЮЗАО. Готовый арендный бизнес с высоким трафиком и стабильным доходом.

---

**### \*\*Ключевые параметры\*\***

- **\*\*Общая площадь ТЦ:\*\*** 3315 м²
- **\*\*Земельный участок:\*\*** 0,23 Га (2307 м²) в собственности, ВРИ 1.2.5 (для объектов торговли)
- **\*\*Выделенная электрическая мощность:\*\*** 300 кВт (с возможностью увеличения до 600 кВт)
- **\*\*Парковка:\*\*** 38 бесплатных машиномест, зона разгрузки
- **\*\*Коммуникации:\*\*** центральные водоснабжение, теплоснабжение (3,5 ГКл/час), канализация

---

**### \*\*Планировка и инфраструктура\*\***

- **\*\*1 этаж:\*\*** 1208 м², высота потолков 3,15 м
- **\*\*2 этаж:\*\*** 1239 м², высота потолков 5,18 м
- **\*\*3 этаж:\*\*** 190 м², высота потолков 2,6 м
- **\*\*Подвал:\*\*** 678 м², высота потолков 2,15 м
- **\*\*Оснащение:\*\*** автоматическое пожаротушение, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, интернет, телефония
- **\*\*Доступная среда:\*\*** пандусы, автоматические двери

---

**### \*\*Действующие арендаторы\*\***

- Ресторан «АЗИЯ 1» (700 м², двухуровневый)
- Магазин «Пятерочка» (1000 м²)
- «Магнит Косметик», Wildberries, «Динозаврик», «Оптика» и другие
- Банкетные залы, магазины посуды, обуви, хозяйственных товаров, сервисные услуги

---

**### \*\*Преимущества для инвестора\*\***

1. **\*\*Готовый бизнес\*\*** с диверсифицированным пулом арендаторов.
2. **\*\*Локация в престижном районе\*\*** с высоким трафиком платежеспособных посетителей.
3. **\*\*Собственная земля\*\*** — отсутствие арендных платежей и рисков.
4. **\*\*Мощная инфраструктура\*\*** и возможность расширения мощностей.
5. **\*\*Удобная логистика:\*\*** зона разгрузки, парковка, подъездные пути.

---

**### \*\*Дополнительная информация\*\***

- Качественная отделка, офисные и складские помещения.
- Все объекты оформлены в собственность, юридическая чистота.
- Возможность оперативного выхода на сделку.

---

**\*\*Звоните для просмотра и расчета инвестиционных показателей!\*\***

**\*Готовы ответить на все вопросы и предоставить полный пакет документов.\***





## Фотографии:



