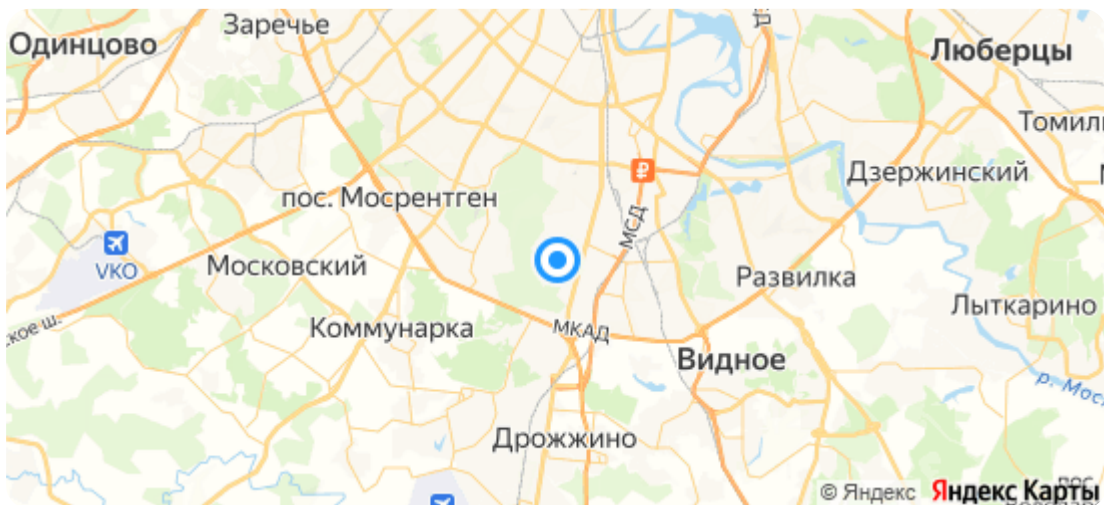




### Параметры объекта:

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| Площадь         | 373,0 кв.м                                 |
| Высота потолков | 3,2 м                                      |
| Этаж            | 1 / 1                                      |
| Тип строения    | Жилой дом                                  |
| Метро           | Улица Академика Янгеля<br>(15 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Цена продажи            | 130 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м       | 348 526 руб.     |
| Система налогообложения | УСН 6%           |

### Тех. характеристики:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Планировка       | Открытая                 |
| Отделка          | В стиле арендатора       |
| Витринные окна   | В наличии                |
| Электроснабжение | 60 кВт                   |
| Инженерия        | Центральные коммуникации |
| Парковка         | Открытая                 |

### Целевое использование:

## Описание:

Продажа торгового помещения 373 м² с арендатором «Пятерочка» на Чертановской. Долгосрочный Договор аренды на 10 лет. Пассивный доход 100% готовый бизнес.

Ключевые преимущества для инвестора:

Гарантированный доход на 10 лет: Действующий договор аренды с федеральной сетью «Пятерочка» заключен в 2024 году.

Надежный арендатор: Ведущий федеральный ритейлер с безупречной репутацией и стабильными платежами.

Премиальное расположение: 1-я линия домов, высокая проходимость, удобная парковка и доступность на общественном транспорте.

Пассивные инвестиции: Объект не требует вашего участия — арендные платежи поступают стабильно и прогнозируемо.

Все условия для бизнеса: Два входа, открытая планировка, достаточная мощность электроснабжения.

Детальное описание объекта:

Инвестиционный актив — готовое торговое помещение площадью 373 м² на первом этаже жилого дома, полностью подготовленное для работы супермаркета и приносящее стабильный доход.

Расположение: Москва, ул. Чертановская, д. 54к1. Пешая доступность от м. «Улица Академика Янгеля» — 15 минут. Рядом 2 остановки общественного транспорта (автобусы, трамваи).

Помещение:

Открытая планировка для эффективной организации торгового зала.

Два отдельных входа, что удобно для разграничения потоков покупателей.

Высота потолков 3,2 м.

Наличие пандуса для маломобильных групп населения.

Инфраструктура:

Электрическая мощность 60 кВт.

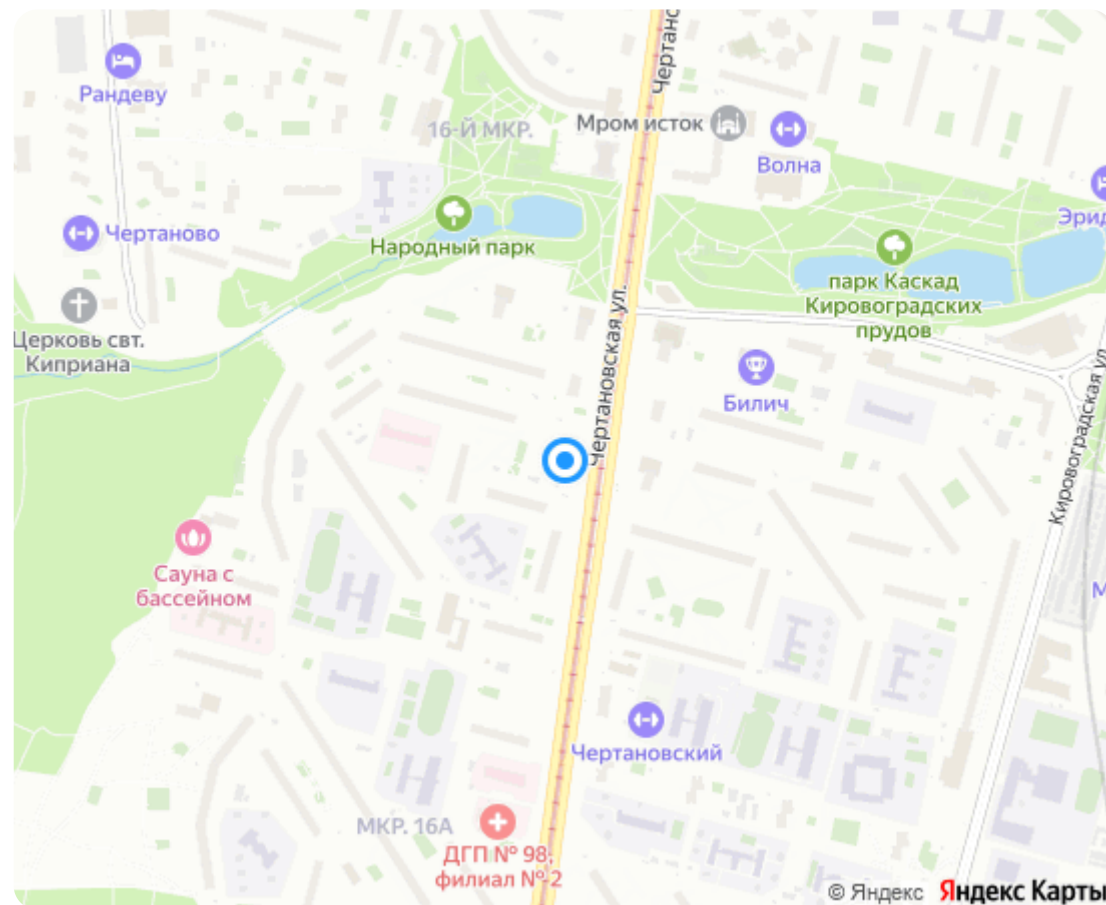
Собственная парковочная зона непосредственно перед фасадом.

Финансовые условия и арендатор:

Арендатор: «Пятерочка» — один из лидеров рынка продовольственного ритейла в России.

Договор аренды: Долгосрочный, заключен в 2024 году сроком на 10 лет. Обеспечивает высокую предсказуемость денежного потока и минимальные риски для собственника.

Объект не требует вложений и полностью готов к передаче новому владельцу.



## Фотографии:





