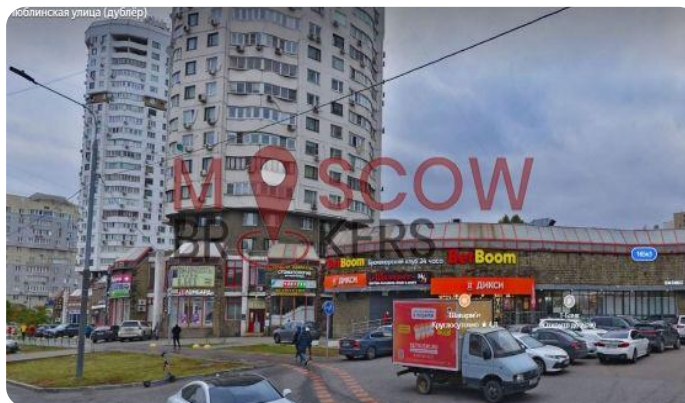
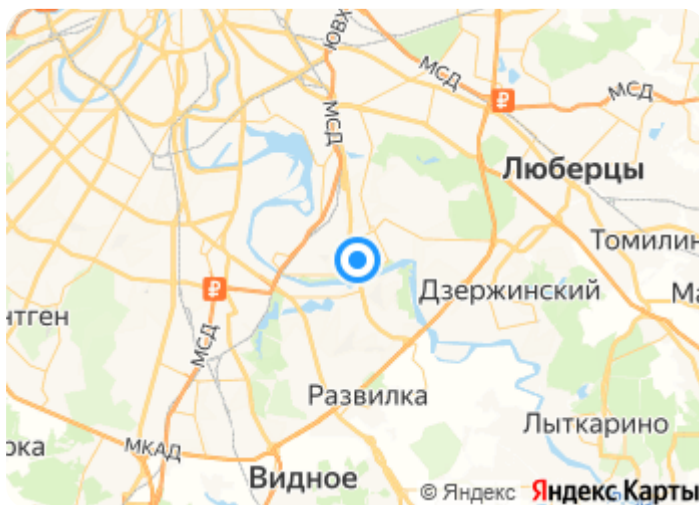




### Параметры объекта:

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Площадь         | 1 070,2 кв.м               |
| Высота потолков | 3,0 м                      |
| Этаж            | 1 / 2                      |
| Тип строения    | Административное здание    |
| Метро           | Марьино<br>(5 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 320 000 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 299 010 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

#### Арендатор:

«ДИКСИ», «BetBoom», «Шаварм'Е»

### Тех. характеристики:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Планировка       | Открытая             |
| Отделка          | В стиле арендатора   |
| Витринные окна   | В наличии            |
| Электроснабжение | 140 кВт              |
| Санузел          | 1                    |
| Парковка         | Наземная             |
| Площадь подвала  | 522,1 м <sup>2</sup> |

### Предназначение:

Торговая сеть

### Финансовые показатели:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 2 593 180 руб.   |
| NOI (годовой арендный поток)        | 31 118 160 руб.  |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 29 077 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 2 424 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 10,3 лет / 9,7 % |

## Описание:

Продается доходный бизнес с тремя федеральными арендаторами в Москве.

Описание объекта:

Адрес: г. Москва, ул. Люблинская, д. 165, к. 3

Расположение: Высоколиквидный район Москвы с развитой инфраструктурой и отличной транспортной доступностью. В 30 метрах от станции метро Марьино.

Арендаторы: Федеральные сети "Дикси", букмекерская контора "BetBoom" и кафе гриль "Шаварм'Е".

Помещение: Просторное помещение общей площадью 1070,2 кв.м. (1 этаж - 548,1 кв.м., подвал - 522,1 кв.м.) с удобной планировкой, отдельными входами и зоной погрузки/разгрузки.

Технические характеристики: Высота потолков 3 м, витринные окна, электрическая мощность 140 кВт.

Земельный участок: Аренда земельного участка площадью 868 кв.м. до 2028 года.

Цена: 320 000 000 рублей

Преимущества:

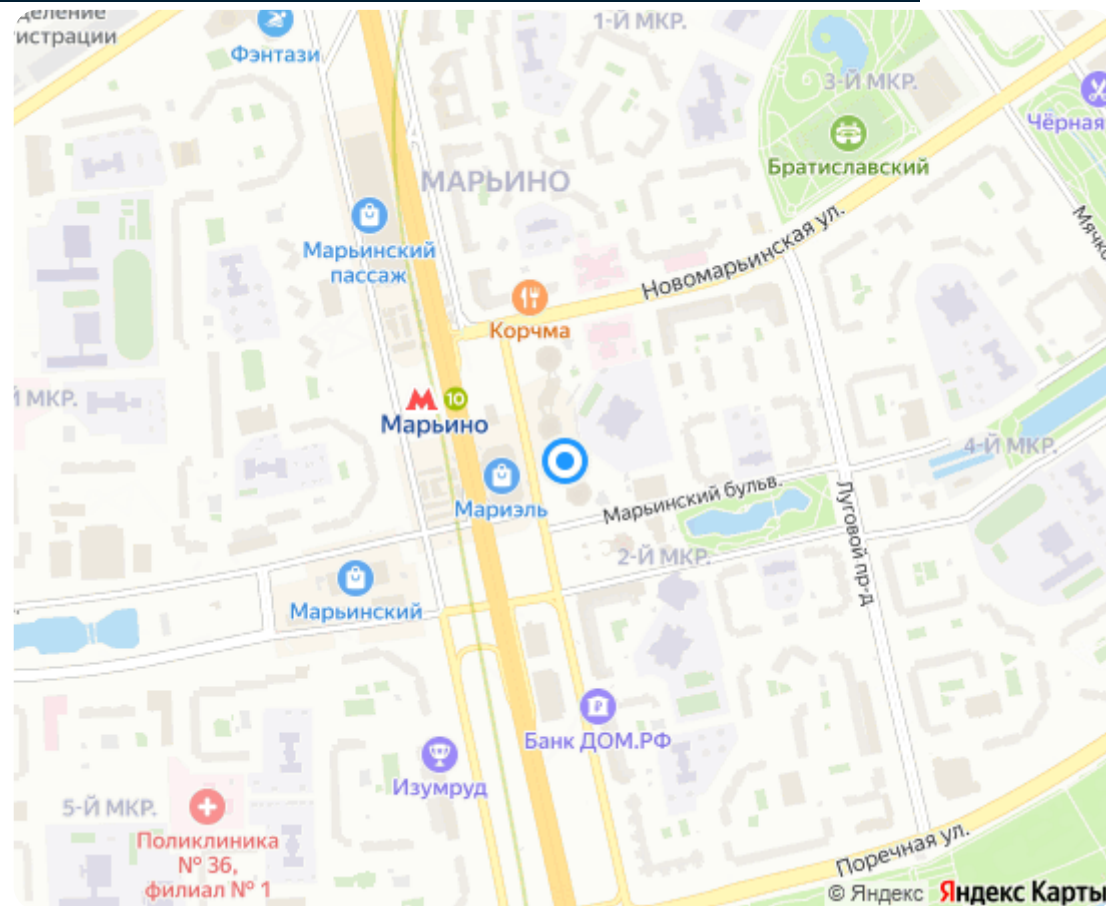
Стабильный доход: Три надежных федеральных арендатора обеспечивают стабильный денежный поток.

Высокая ликвидность: Отличное расположение и популярность форматов арендаторов гарантируют высокую доходность.

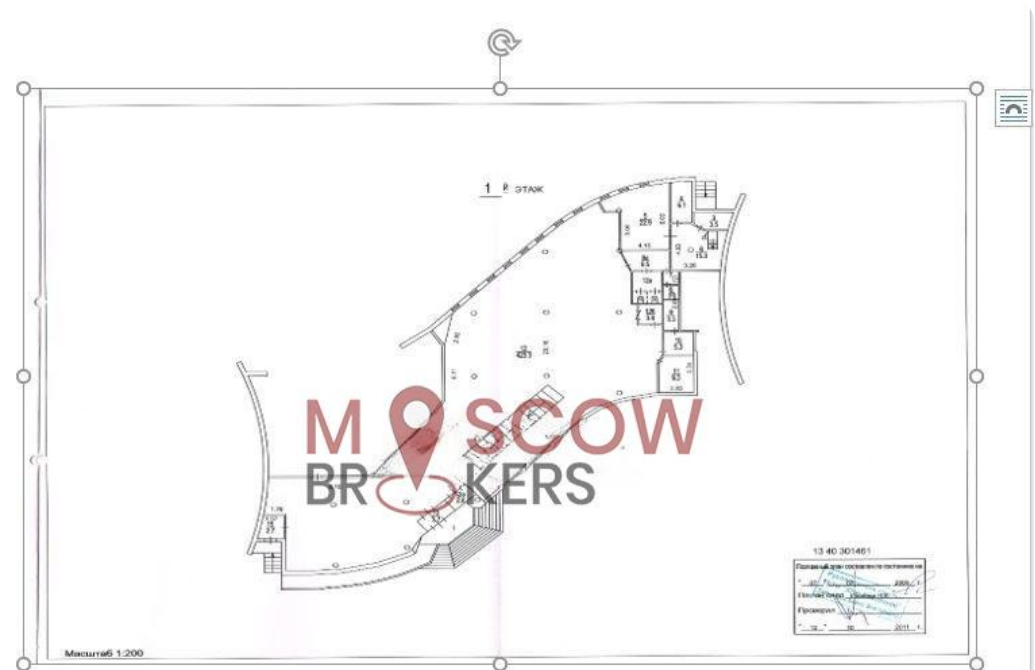
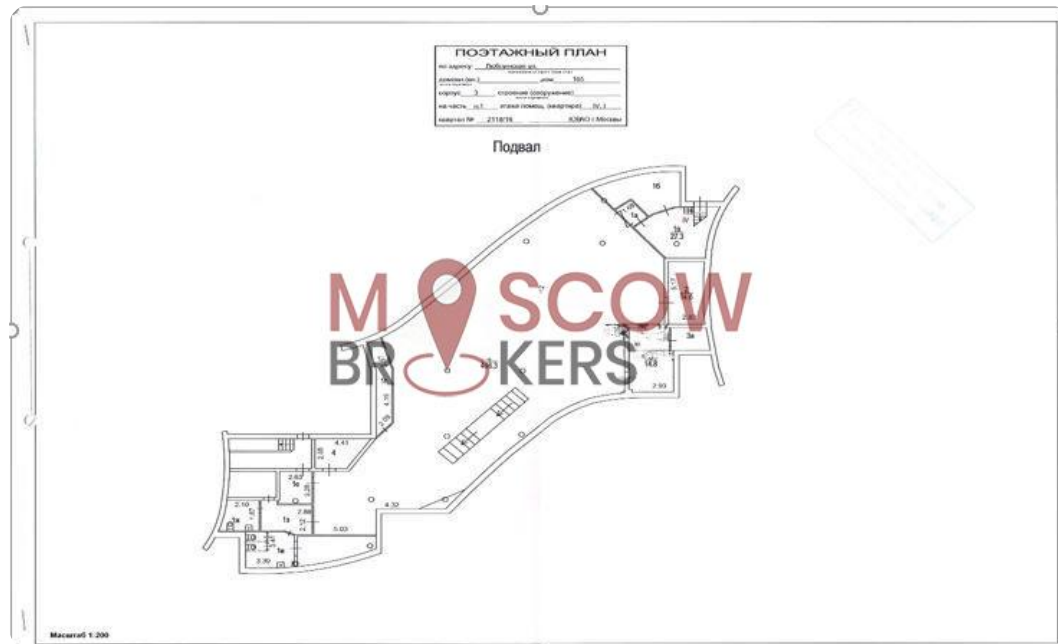
Большая площадь: Возможность расширения бизнеса или сдачи в аренду дополнительных площадей.

Удобная инфраструктура: Отдельная зона погрузки/разгрузки, парковка, близость метро.

Потенциал роста: Развивающийся район и возможность пересмотра арендных ставок в будущем.



## Планировки:







## Фотографии:

