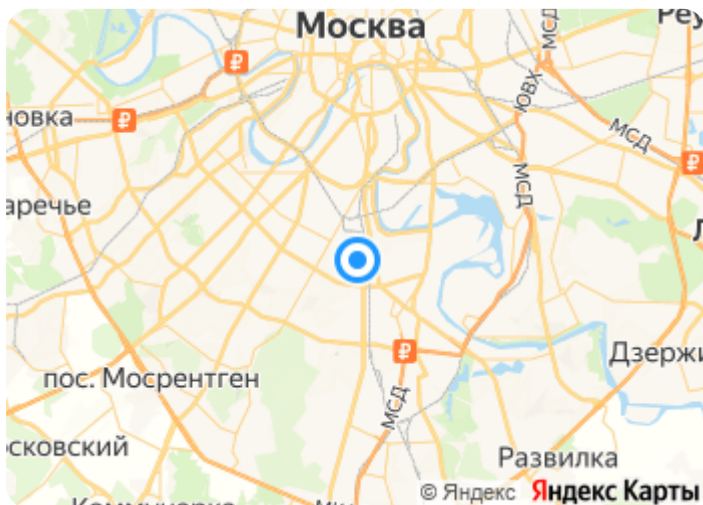


### Параметры объекта:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Площадь         | 358,0 кв.м                  |
| Высота потолков | 4,0 м                       |
| Этаж            | 1 / 29                      |
| Тип строения    | Жилой дом                   |
| Метро           | Нагорная<br>(1 мин. пешком) |



### Коммерческие условия:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Цена продажи             | 184 320 000 руб. |
| Стоимость за кв.м        | 514 861 руб.     |
| Система налогообложения: | УСН 6%           |

**Арендатор:**  
"Пятерочка"

### Тех. характеристики:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Планировка       | Открытая           |
| Отделка          | В стиле арендатора |
| Витринные окна   | В наличии          |
| Электроснабжение | 72 кВт             |
| Санузел          | 1                  |
| Парковка         | Наземная           |

### Предназначение:

Супермаркет, Торговая сеть

### Финансовые показатели:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| МАП (месячный арендный поток)       | 1 280 000 руб.   |
| NOI (годовой арендный поток)        | 15 360 000 руб.  |
| NET (ставка аренды за кв.м / в год) | 42 905 руб.      |
| Ставка аренды за кв.м / в месяц     | 3 576 руб.       |
| Окупаемость/Доходность              | 12,0 лет / 8,3 % |

### Описание:

Предлагается к продаже торговое помещение с арендатором "Пятёрочка", расположенное в стилобатной части 29-этажного жилого комплекса бизнес-класса Top Hills.

#### Преимущества:

Высокий пешеходный трафик (10 369 человек в сутки на станции метро "Нагорная").  
Большой жилой массив (более 5447 квартир в радиусе 500 метров).  
Удобная транспортная доступность и близость к метро.  
Активный внутрирайонный пешеходный трафик.  
Близость к горнолыжному клубу "КАНТ" и остановкам общественного транспорта.  
Развитое торговое окружение (ТЦ "Грай", "ВкусВилл", "Винлаб", аптека 36.6, кафе, барбершоп и другие магазины).  
3 отдельных входа.  
Правильная прямоугольная планировка.  
Большие витрины.  
Центральные инженерные коммуникации.  
Центральная система кондиционирования и вентиляции.

#### Коммерческие условия:

Стоимость объекта: 184 320 000 руб.  
Окупаемость: 12 лет.  
Коммунальные платежи: оплачиваются арендатором.

Продажа торгового помещения с арендатором "Пятёрочка"

#### Основные характеристики

Площадь: 358.2 м<sup>2</sup>  
Адрес: Москва, Электролитный проезд 7  
Ближайшая станция метро: Нагорная (1 мин. пешком)  
Этаж: 1, первая линия  
Высота потолков: 4 м  
Эл/мощность: 72 кВт  
Арендатор: супермаркет "Пятёрочка"  
Договор аренды: 10 лет, с 16.12.2024  
Арендная ставка: 5% от РТО  
МАП: 1 280 000 руб.

