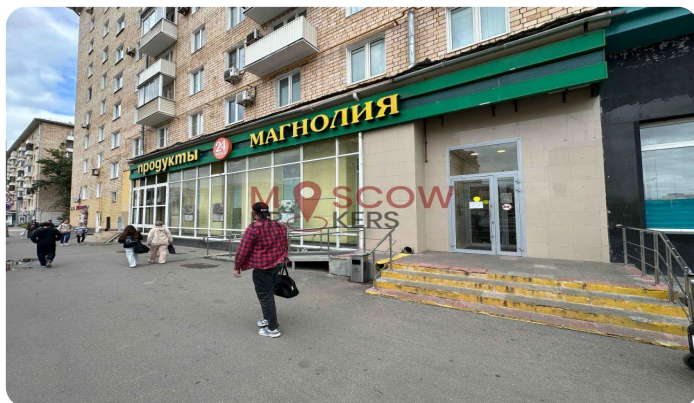
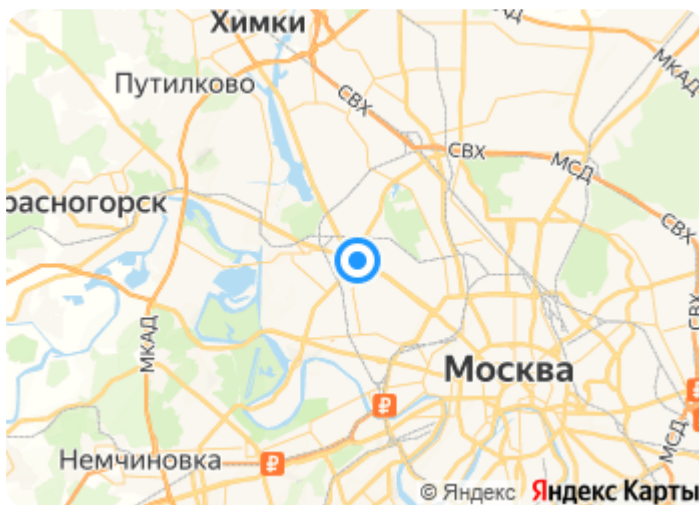




Параметры объекта:

Площадь	699,0 кв.м
Этаж	1 / 11
Тип строения	Жилой дом
Метро	Сокол (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	144 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	206 009 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнолия

Тех. характеристики:

Планировка	Не выбрано
Санузел	1
Парковка	Открытая
Площадь подвала	445 м²

Предназначение:

Алкомаркет, Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 200 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	20 601 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	1 717 руб.
Окупаемость/Доходность	10,0 лет / 10,0 %

Описание:

Предлагаем уникальное инвестиционное предложение — готовый бизнес-актив с гарантированным доходом. Продается торговое помещение общей площадью 699,3 м² на Ленинградском проспекте (д. 78, корп. 1) с действующим арендатором — сетевой супермаркет «Магнолия».

Ключевые инвестиционные преимущества:

Стабильный пассивный доход: Действующий арендный договор обеспечивает ежемесячный доход в 1 200 000 рублей.

Надежный сетевой арендатор: Арендатор с известным именем и стабильным бизнесом, что минимизирует риски простоя и неуплаты.

Элитная локация у метро: Всего 2 минуты пешком от станции метро «Сокол». 1-я линия домов на Ленинградском проспекте — одна из самых оживленных магистралей Москвы.

Высокий трафик: Обеспечен интенсивным пешеходным и автомобильным потоком, а также наличием остановки общественного транспорта прямо у здания.

Премиальное окружение: Помещение находится в среде сетевиков, что подчеркивает статус локации и привлекает целевую аудиторию.

Отличная видимость и инфраструктура: Витринные окна по всему фасаду, отдельный вход, место для рекламной вывески и гостевая парковка прямо перед зданием.

Детализация объекта:

Общая площадь: 699,3 м²

1-й этаж: 254 м², высота потолков 4,3 м (идеально для ритейла)

Цокольный этаж: 445,3 м², высота потолков 2,63 м

Планировка: Смешанная, оптимальна для формата супермаркета.

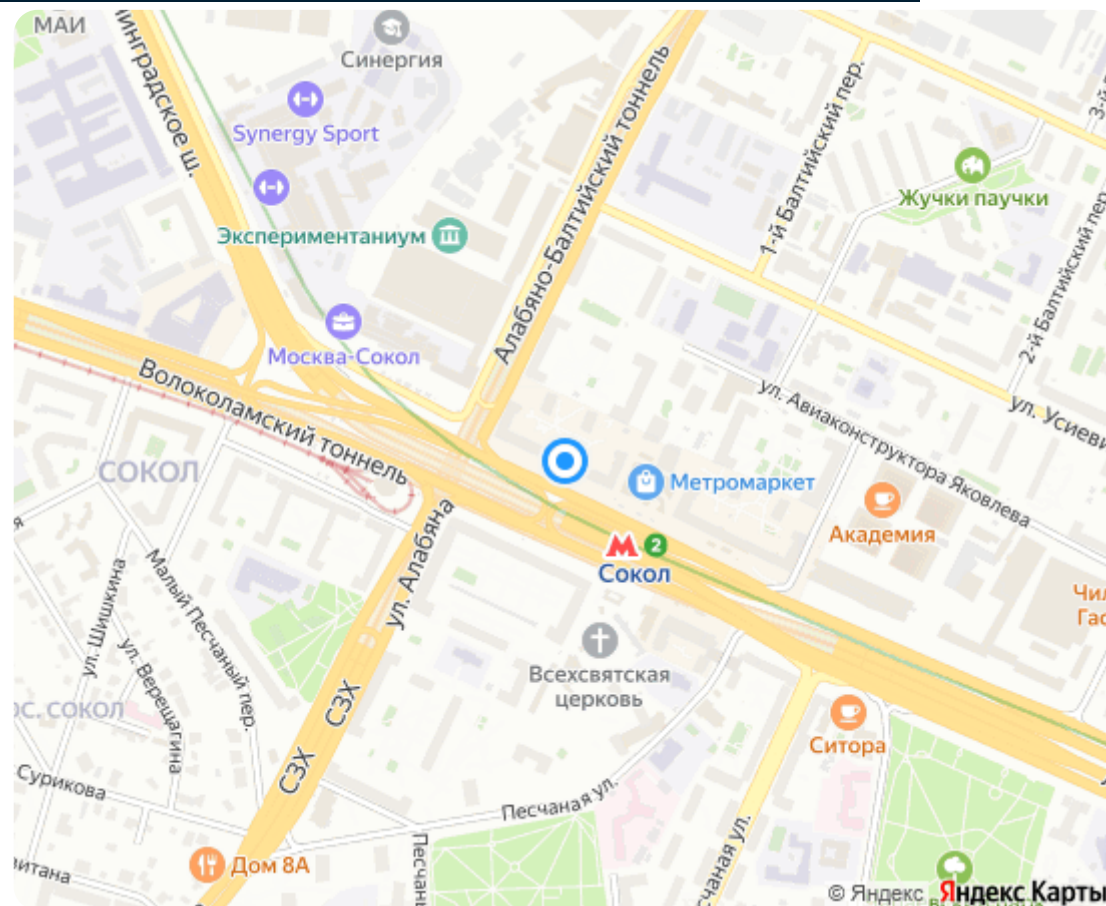
Вход: Отдельный вход с фасада здания.

Финансовые условия:

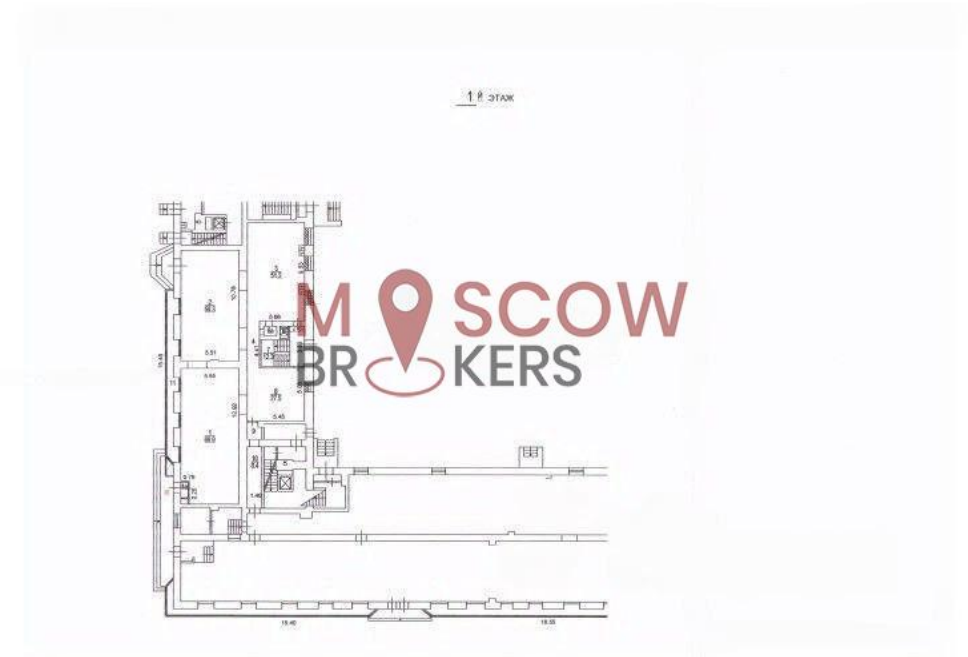
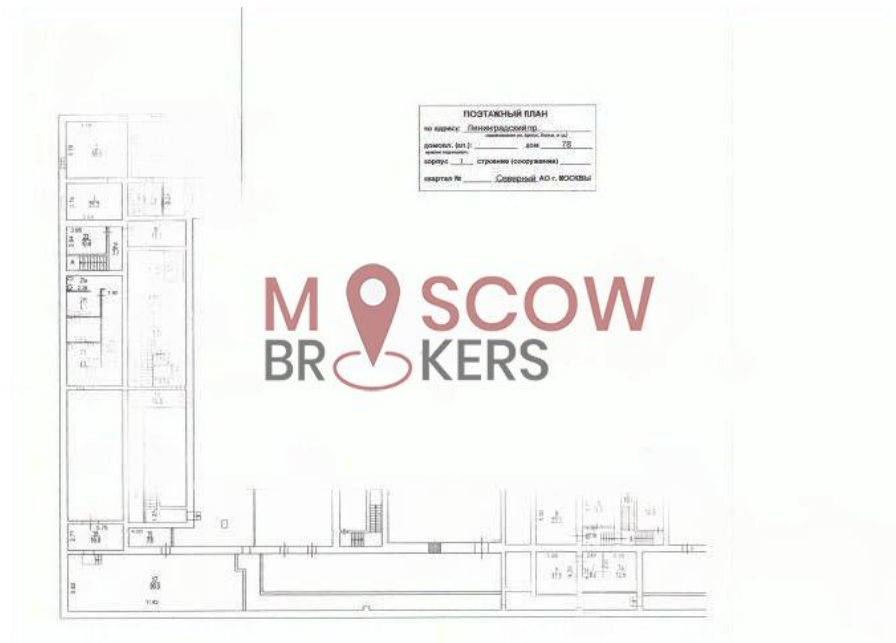
Цена: 144 000 000 рублей

Комиссия: Отсутствует (0%) для покупателя.

Годовая доходность: Расчетная доходность составляет ~10% годовых.



Планировки:



Фотографии:

