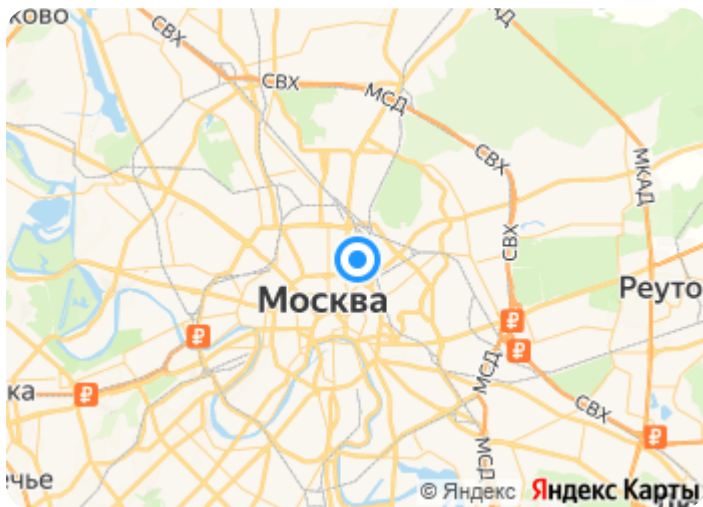




Параметры объекта:

Площадь	416,0 кв.м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Проспект Мира (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	160 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	384 616 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%
Арендатор:	
Пятерочка	

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Санузел	1
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 300 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	15 600 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	37 500 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	3 125 руб.
Окупаемость/Доходность	10,3 лет / 9,8 %

Описание:

Готовый арендный бизнес с федеральным арендатором в премиальной локации. Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости: торговая площадь 416 м² с долгосрочным договором аренды с сетью «Пятёрочка». Объект расположен в историческом торговом кластере с высоким трафиком и потенциалом роста.

Ключевые преимущества:

Надежный арендатор: Федеральная сеть «Пятёрочка» с долгосрочным договором аренды (ДДА на 7 лет с 2025 года).

Премиальная локация: 4 минуты пешком от м. «Проспект Мира», окружение бизнес-центров и жилых массивов.

Рост трафика: Перспектива увеличения потока после открытия СК «Олимпийский».

Алкогольная лицензия: Получена лицензия на крепкий алкоголь (доступ к продажам в течение месяца).

Конкурентные преимущества: Формат с кофе-зоной и выпечкой, ассортимент дешевле конкурентов.

Высокий доход: Месячный арендный платеж (МАП) — 1 300 000 руб. годовой (ГАП) — 15 600 000 руб.

Технические характеристики:

Площадь: 416 м² (1-й этаж жилого дома).

Электрическая мощность: 50 кВт.

Входы: Главный вход с Астраханского переулка, зона разгрузки и эвакуационный вход с Протопоповского переулка.

Планировка: Зальная с колоннами.

Дополнительно: Возможен вывод технологической вытяжки, зона для кондиционеров и вентиляции.

Коммерческие условия:

Стоимость объекта: 160 000 000 руб. (цена за м² — 384 615 руб.).

Арендный доход: МАП 1 300 000 руб. ГАП 15 600 000 руб.

Условия аренды: Привязка к обороту (6% RTO) + ежегодная индексация.

Окупаемость: 10,2 года.

Налогообложение: Собственник — ООО на УСН.

Торговое окружение: «ВкусВилл», «ДА!», «Ригла» (подтверждает статус локации).

Почему это выгодно?

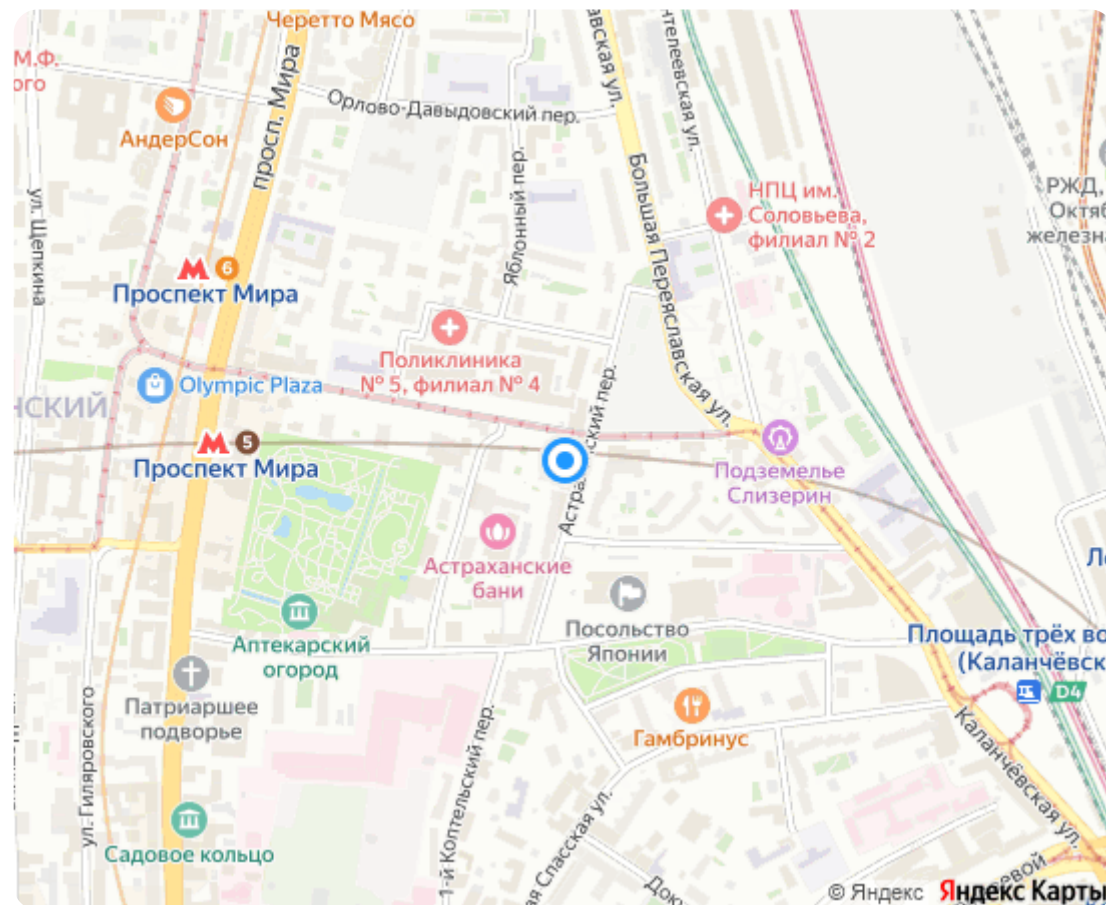
Стабильный cash flow: Долгосрочный договор с федеральным арендатором.

Минимальные риски: Локация с исторически высоким трафиком и растущим спросом.

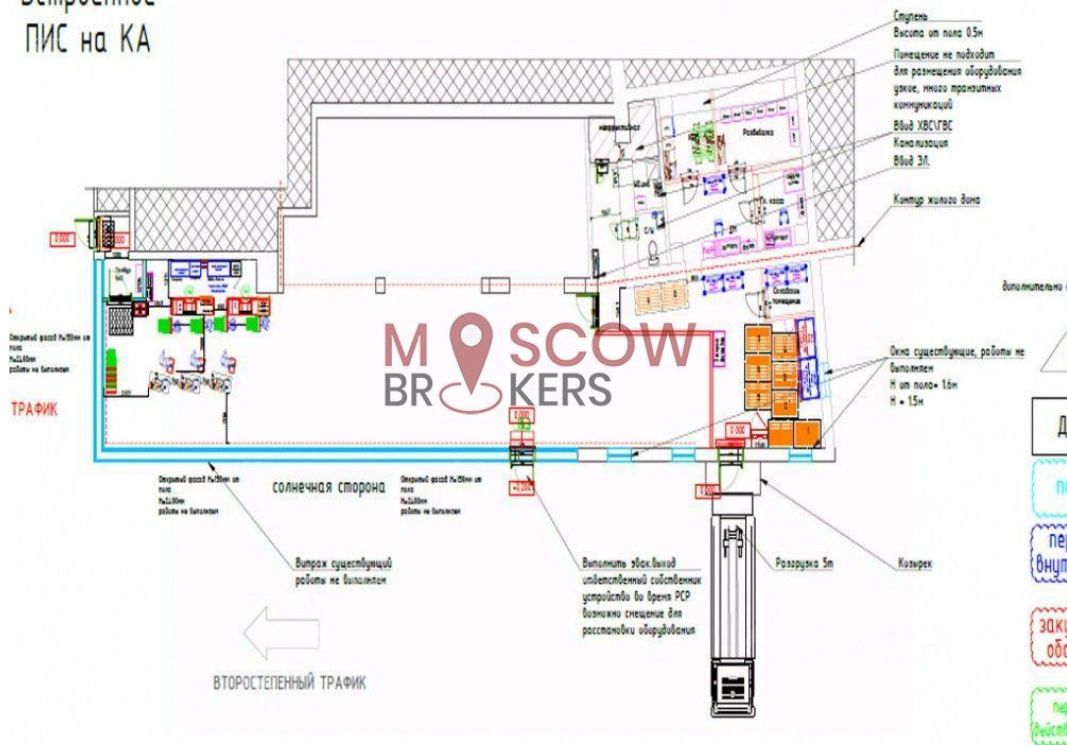
Готовый бизнес: Помещение полностью адаптировано под формат супермаркета.

Свяжитесь с нами для просмотра объекта и расчета инвестиционной доходности!

Инвестиция в недвижимость с гарантированным доходом в центре Москвы.



Встроенное
ПИС на КА



Фотографии:





