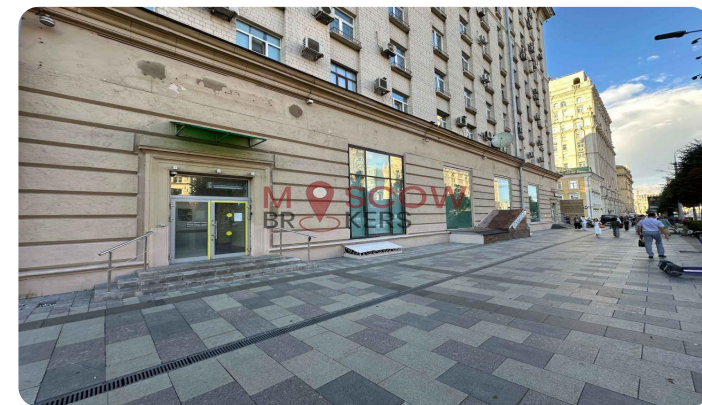
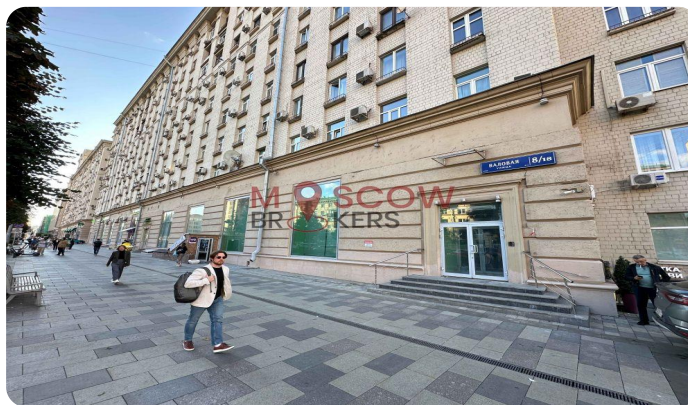
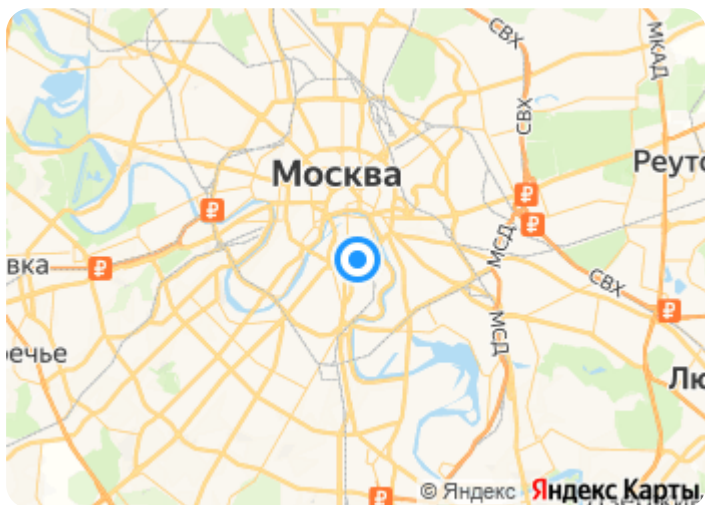




Параметры объекта:

Площадь	478,0 кв.м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Жилой дом
Метро	Павелецкая (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	405 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	847 281 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Перекресток

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Санузел	1
Вентиляция под общепит	Возможна установка
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	3 240 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	38 880 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	81 339 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	6 779 руб.
Окупаемость/Доходность	10,4 лет / 9,6 %

Описание:

Уникальная возможность приобрести ликвидный коммерческий объект формата Street Retail с действующим договором аренды с федеральной сетью «Перекрёсток».

Помещение площадью 478 кв. м. расположено на первом этаже жилого дома на первой линии Садового кольца. Продажа без комиссии для покупателя.

Ключевые преимущества:

Премиальная локация: первая линия Садового кольца

Высочайшая транспортная доступность: 3 минуты пешком до станции метро «Павелецкая»

Стабильный доход от надежного сетевого арендатора

Высокий пешеходный и автомобильный трафик

Развитая инфраструктура района

Витринное остекление с отдельным входом с улицы

Наличие вытяжки для общепита (возможность расширения формата)

Наземная парковка и остановка общественного транспорта в шаговой доступности

Утвержденное место для вывески

Технические параметры:

Общая площадь: 478 кв. м.

Расположение: первый этаж жилого дома

Высота потолков: 3,5 м

Отдельный вход с улицы

Коммуникации: вытяжка для общепита

Финансовые показатели:

Арендатор: супермаркет «Перекрёсток» (федеральная сеть)

Ежемесячный доход: 3 240 000 руб.

Инвестиционная привлекательность:

Гарантированный cash flow от надежного арендатора

Высокая ликвидность объекта

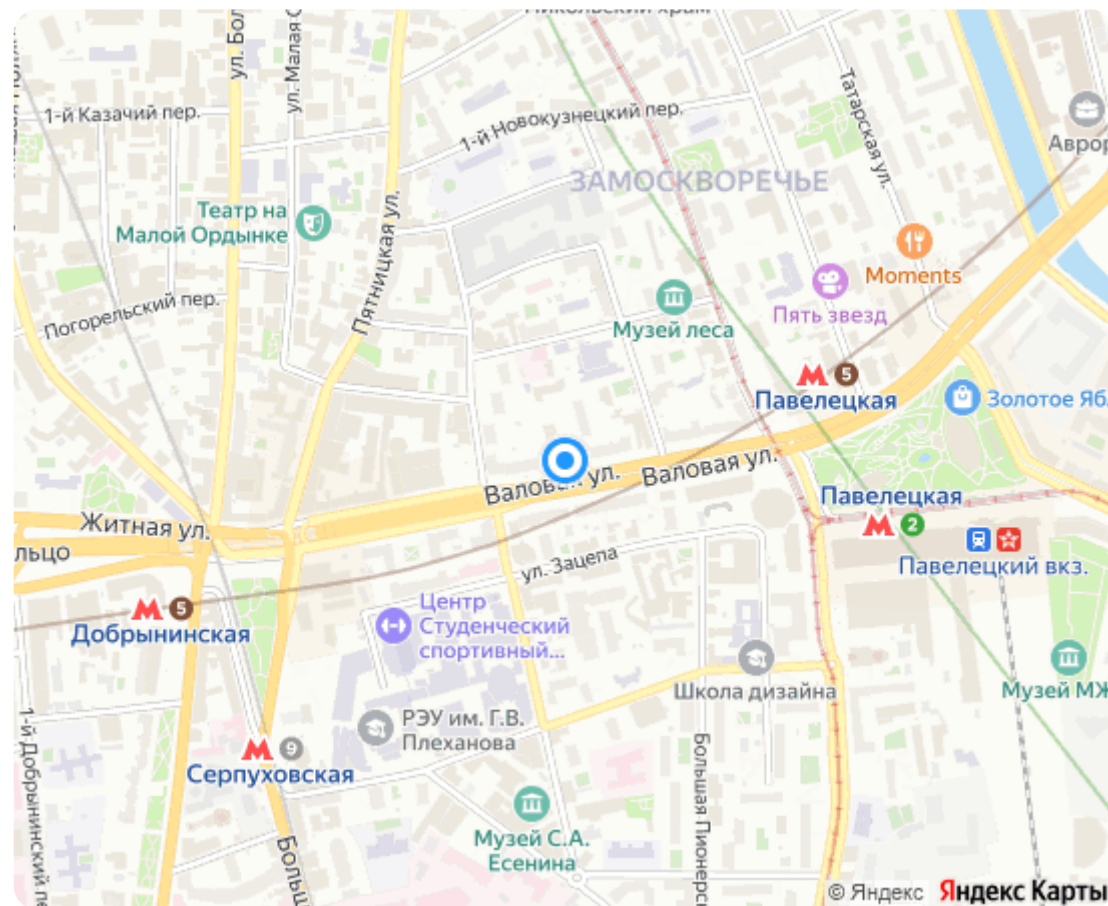
Потенциал роста стоимости недвижимости

Защищенность инвестиций (премиальная локация)

Минимальные риски (сетевой арендатор)

Идеальный актив для консервативных инвесторов, ищущих стабильный доход с минимальными операционными затратами. Объект не требует дополнительных вложений и полностью готов к эксплуатации.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации и организации просмотра!



Планировки:

1-й этаж



Фотографии:

