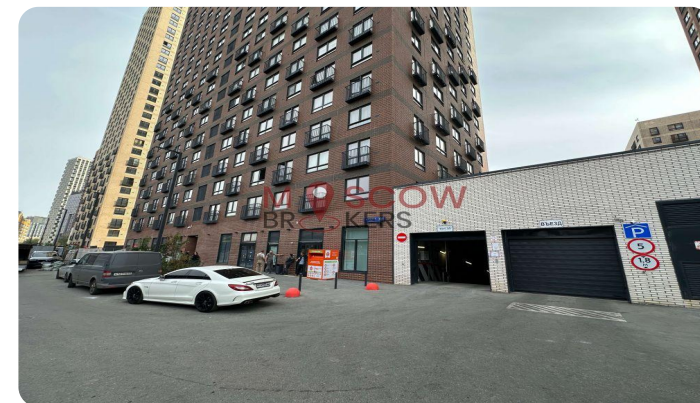
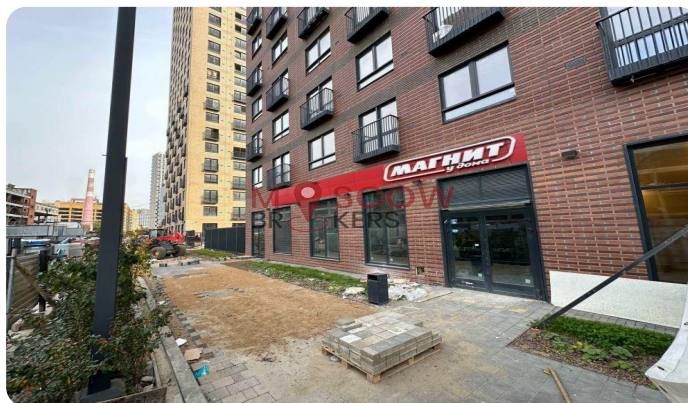
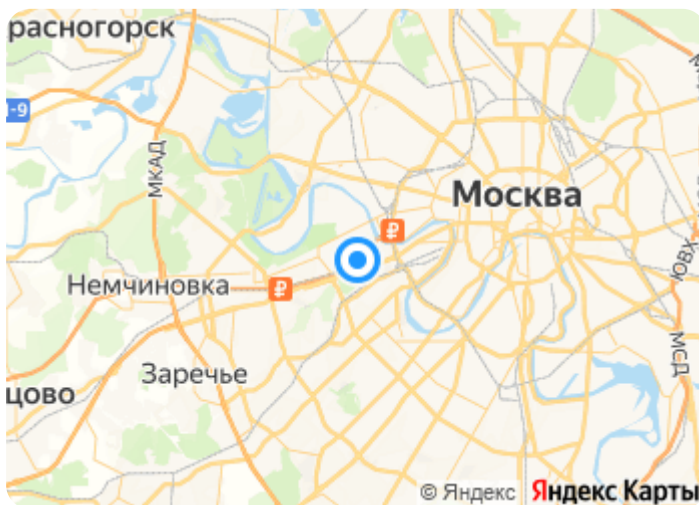




Параметры объекта:

Площадь	280,0 кв.м
Высота потолков	3,0 м
Этаж	1 / 18
Тип строения	Жилой дом
Метро	Багратионовская (6 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	172 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	614 286 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнит

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	56 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 245 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	14 940 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	53 357 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 447 руб.
Окупаемость/Доходность	11,5 лет / 8,7 %

Описание:

****Продажа готового арендного бизнеса с надежным арендатором в ЖК «Баркляя 6»****

Уникальное инвестиционное предложение! Продается помещение площадью 280,4 м² с действующим долгосрочным договором аренды с сетью «Магнит у дома». Готовый бизнес с пассивным доходом в престижном районе Москвы.

**Финансовые показатели**

- ****Стоимость:**** 172 000 000R
- ****Ежемесячный арендный доход (МАП):**** 1 245 000 рублей
- ****Срок договора аренды:**** 10 лет
- ****Окупаемость:**** 11,5 лет
- ****Условия аренды:**** индексация 4% с 3-го года, 6% от розничного товарооборота
- ****Коммунальные платежи:**** оплачиваются арендатором отдельно

**Характеристики помещения**

- ****Площадь:**** 280,4 м²
- ****Расположение:**** первая линия, отдельный вход
- ****Оснащение:**** витринные окна, общая мощность 56 кВт
- ****Статус:**** ЖК полностью заселен

**Локация и инфраструктура**

- ****Адрес:**** Москва, ЗАО, ул. Баркляя, 6Ак1
- ****Транспортная доступность:****
- 7 минут до метро «Фили»
- 8 минут до метро «Багратионовская»
- 8 минут до метро «Парк Победы»
- ****Инфраструктура ЖК:****
- 8 жилых корпусов
- Подземный паркинг
- Детский сад на 125 мест
- Начальная школа на 225 учеников
- ****Окружение:**** набережная Москвы-реки, школы, поликлиники, спортивные объекты

**Преимущества для инвестора**

1. ****Стабильный доход**** – долгосрочный договор с федеральным арендатором
2. ****Защита от инфляции**** – ежегодная индексация арендной ставки
3. ****Минимизация рисков**** – арендатор оплачивает коммунальные расходы
4. ****Ликвидная локация**** – район с высокой проходимостью и развитой инфраструктурой
5. ****Готовый бизнес**** – не требуется вложений в поиск арендатора и ремонт

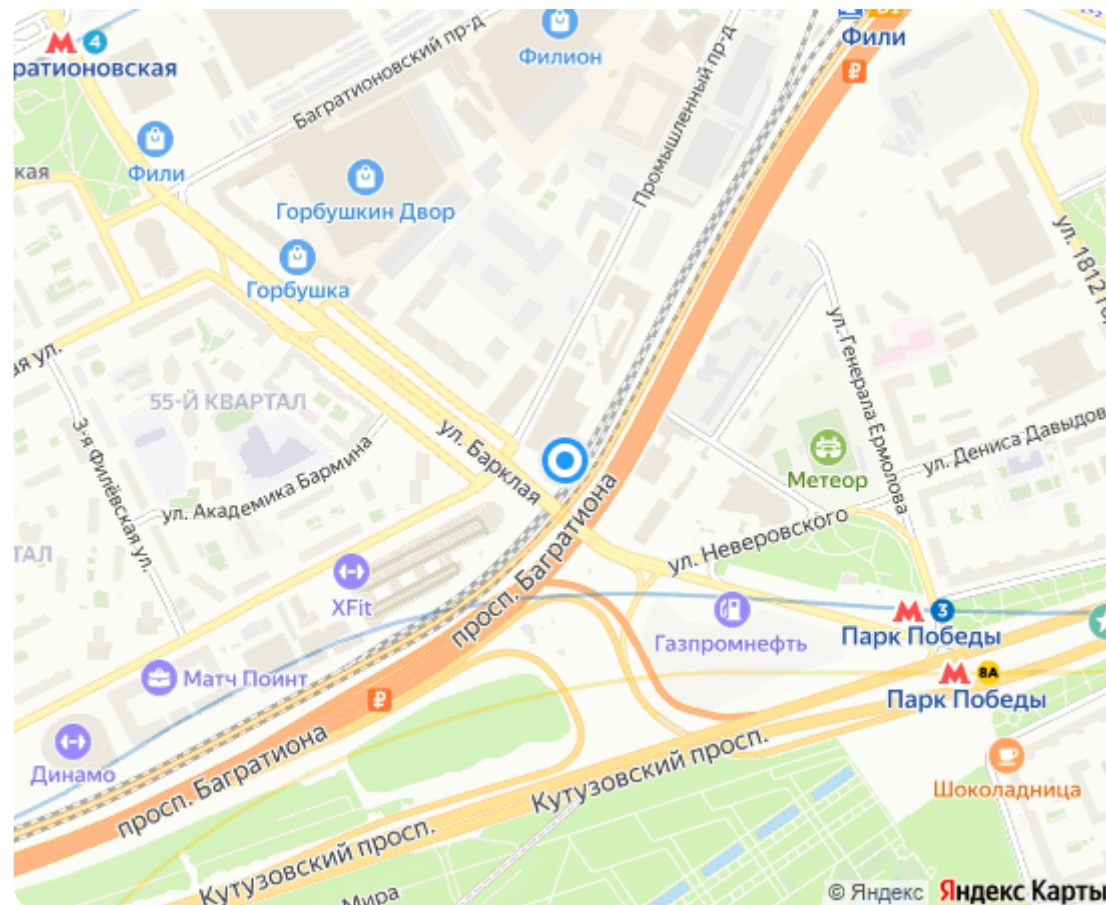
**Детали арендного договора**

- Арендные каникулы: 1 месяц
- Платеж: фиксированная часть + 6% от товарооборота
- Срок действия: 10 лет
- Юридический статус: договор зарегистрирован

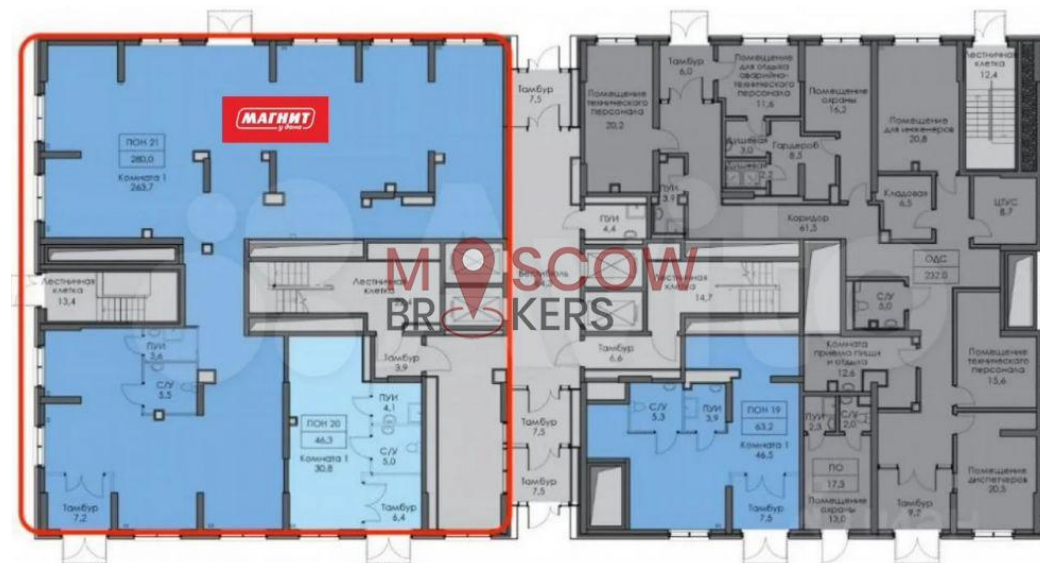
****Для серьезных инвесторов:****

Готовы предоставить полную финансовую модель, арендный договор и организовать осмотр помещения. Рассмотрим варианты структурирования сделки.

Идеальный актив для консервативных инвестиций с прогнозируемой доходностью!



Планировки:



Фотографии:

