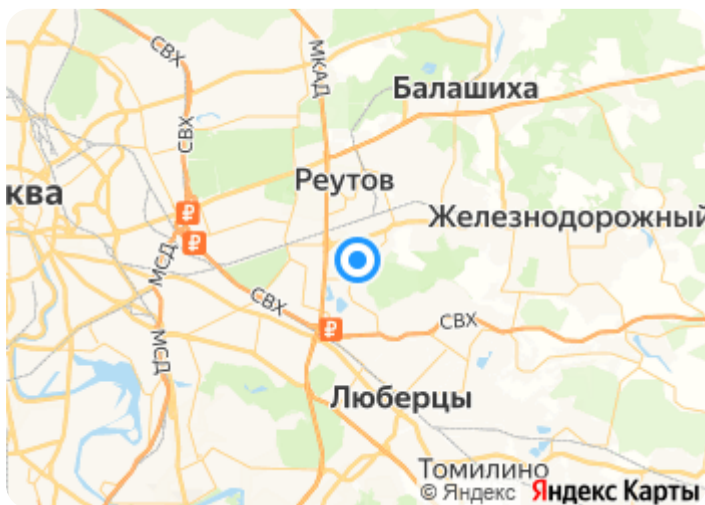




Параметры объекта:

Площадь	1 154,0 кв.м
Высота потолков	3,5 м
Этаж	1 / 1
Тип строения	Торговый центр
Метро	Новокосино (15 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	290 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	251 300 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Чижики

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	2 650 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	31 800 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	27 556 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	2 297 руб.
Окупаемость/Доходность	9,1 лет / 11,0 %

Описание:

Готовый торговый бизнес с растущим доходом в Новокосино
Продажа районного торгового центра с арендаторами

Ключевые преимущества:

- Стабильный доход — 80% заполняемости с потенциалом роста до 2,6 млн руб./мес
- Полная готовность — реконструкция 2022 года, осталось 2 вакантных помещения
- Востребованная локация — 10 минут от м. Новокосино, плотная жилая застройка
- Проверенные арендаторы — продуктовый ритейл и логистика («Самокат», «Яндекс Лавка»)
- Чистая сделка — юрлицо без обременений, цена с НДС

Технические параметры:

- Общая площадь: 1 160 м² (2 этажа по 580 м²)
- Год реконструкции: 2022
- Парковка: бесплатная перед зданием
- Коммуникации: современные системы после реконструкции

Текущие арендаторы:

- «Чижик» (продуктовый ритейл)
- «Самокат» (доставка продуктов)
- «Яндекс Лавка» (доставка продуктов)
- Овощной магазин
- Пункт выдачи заказов
- 2 вакантные площади

Финансовые показатели:

- Потенциальный МАП: 2 600 000 руб./мес
- Операционные расходы: ~200 000 руб./мес (коммуналка + УК + аренда земли)
- Готовый бизнес-процесс — отлаженная управляющая система

Локация и инфраструктура:

- Пешая доступность от метро (10 минут)
- Высокая плотность населения в радиусе 1,5 км
- Бесплатная парковка для посетителей
- Развитая районная инфраструктура

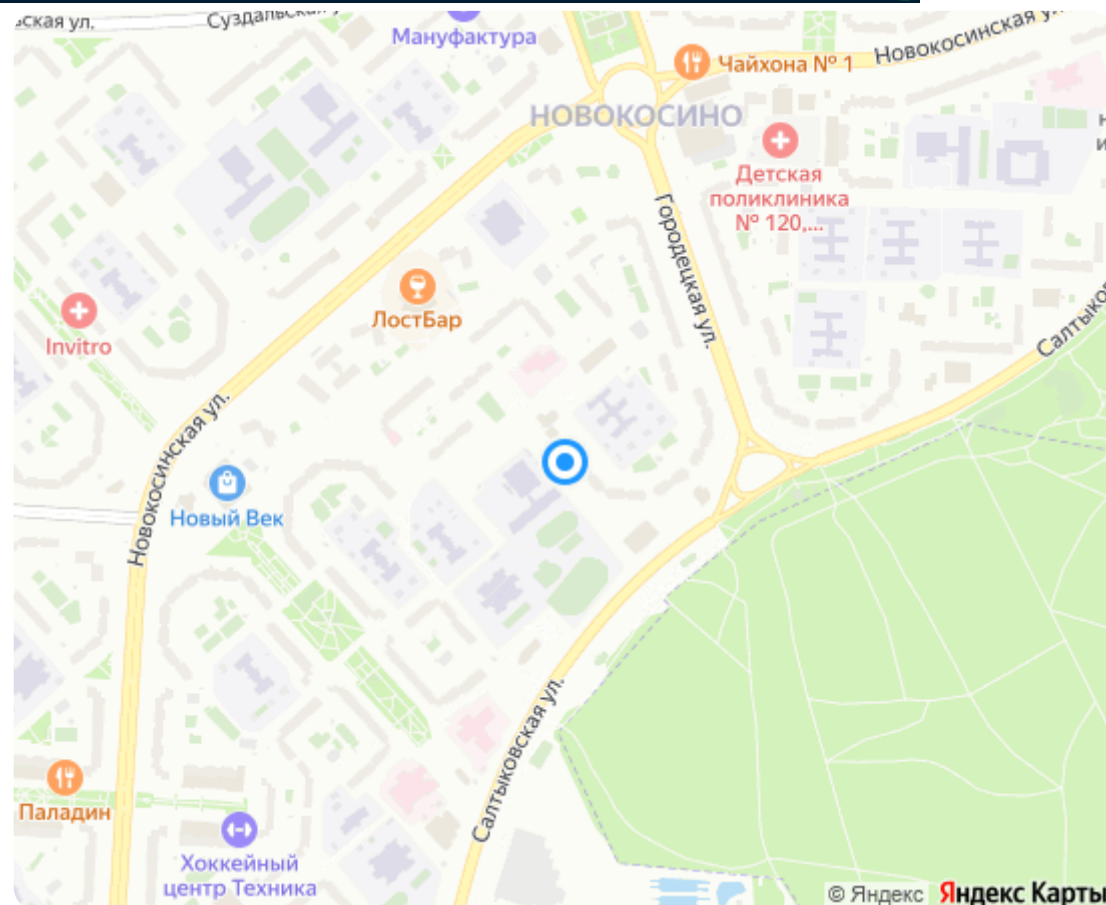
Инвестиционная привлекательность:

Уникальная возможность приобрести готовый торговый центр с немедленным cash flow и потенциалом роста доходности на 30% при заполнении вакантных площадей. Реконструированное здание в перспективном районе с высокой проходимостью.

Цена с НДС! Чистая сделка!

Успейте купить до полной заполняемости по выгодной цене!

Готовы к срочному показу и предоставлению финансовой отчетности!



Планировки:



Фотографии:

