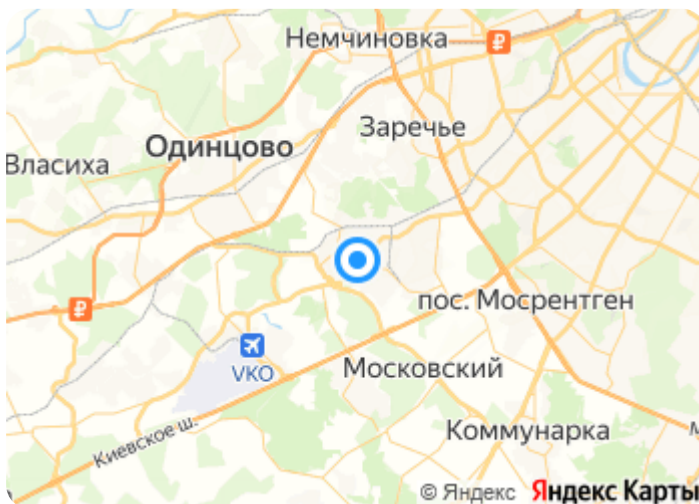




Параметры объекта:

Площадь	323,0 кв.м
Высота потолков	3,8 м
Этаж	1 / 23
Тип строения	Жилой дом
Метро	Новопеределкино (5 мин. пешком)



Коммерческие условия:

Цена продажи	165 000 000 руб.
Стоимость за кв.м	510 836 руб.
Система налогообложения:	УСН 6%

Арендатор:

Магнит

Тех. характеристики:

Планировка	Открытая
Отделка	В стиле арендатора
Витринные окна	В наличии
Электроснабжение	75 кВт
Парковка	Открытая

Предназначение:

Супермаркет

Финансовые показатели:

МАП (месячный арендный поток)	1 450 000 руб.
NOI (годовой арендный поток)	17 400 000 руб.
NET (ставка аренды за кв.м / в год)	53 870 руб.
Ставка аренды за кв.м / в месяц	4 490 руб.
Окупаемость/Доходность	9,5 лет / 10,5 %

Описание:

Коммерческое предложение по продаже недвижимости

Объект: Отдельное нежилое помещение на первом этаже жилого дома.
Точный адрес: г. Москва, ул. Чоботовская, д. 2, корп. 2.

Ключевые параметры:

Расположение и помещение:

Адрес: Улица Чоботовская, первая линия домов, отдельный вход.

Этажность: 1-й этаж в 23-х этажном жилом доме.

Высота потолков: 3,8 метра.

Окна: Большое витринное остекление.

Коммуникации: Выделенные.

Электропитание: Выделенная мощность 75 кВт.

Аренда и доход:

Арендатор: Федеральная сеть продуктовых магазинов «Магнит».

Текущая арендная ставка: 1 450 000 рублей в месяц.

Годовая арендная плата (ГАП): 17 400 000 рублей.

Условия по договору аренды:

1-й год: 1 000 000 рублей/мес.

2-й год: 1 450 000 рублей/мес.

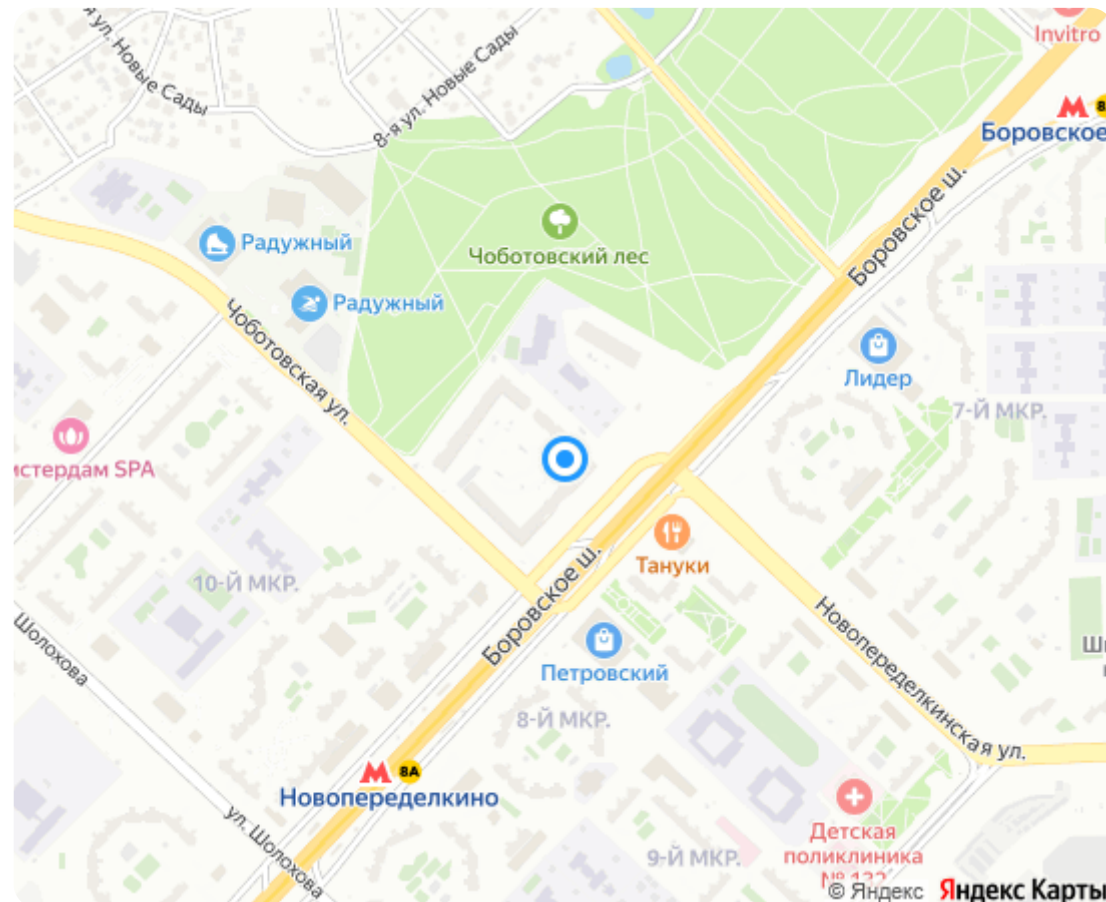
Последующая индексация: Ежегодная безусловная индексация на 4%.

Инвестиционные показатели:

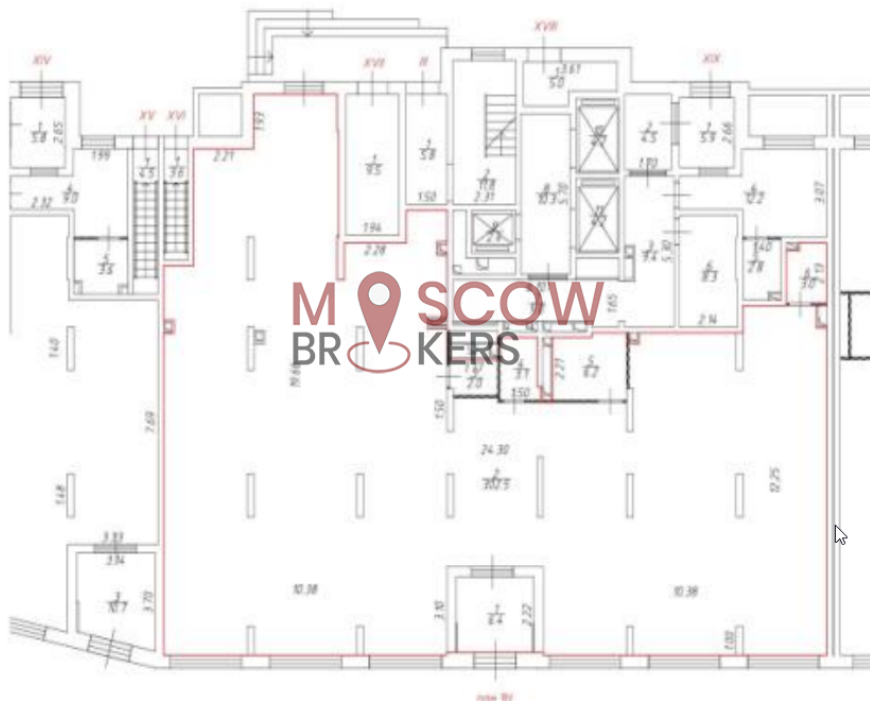
Стоимость объекта: 162 000 000 рублей.

Расчетная доходность: При текущей арендной ставке доходность составляет около 10,7% годовых с потенциалом роста после очередной индексации.

Объект представляет собой готовое инвестиционное решение с немедленным денежным потоком от надежного арендатора. Это идеальный актив для инвестора, ориентированного на стабильные и долгосрочные вложения.



Планировки:



Фотографии:



