

Gladston, Gladston

79894073926

Москва, Зеленый проспект, 48К3

57 000 000 ₽

Москва, Зеленый проспект, 48К3

Округ

[БАО, район Новогиреево](#)

Улица

[Зеленый переулок](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

155 м²

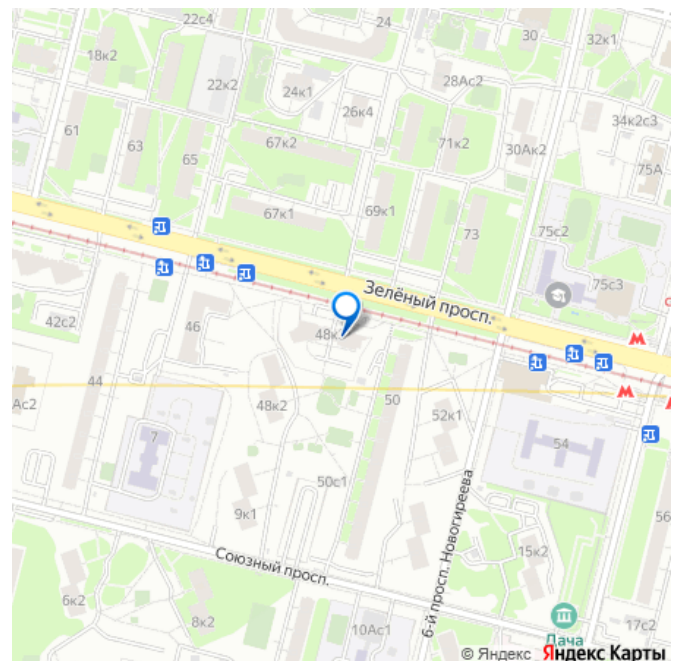
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

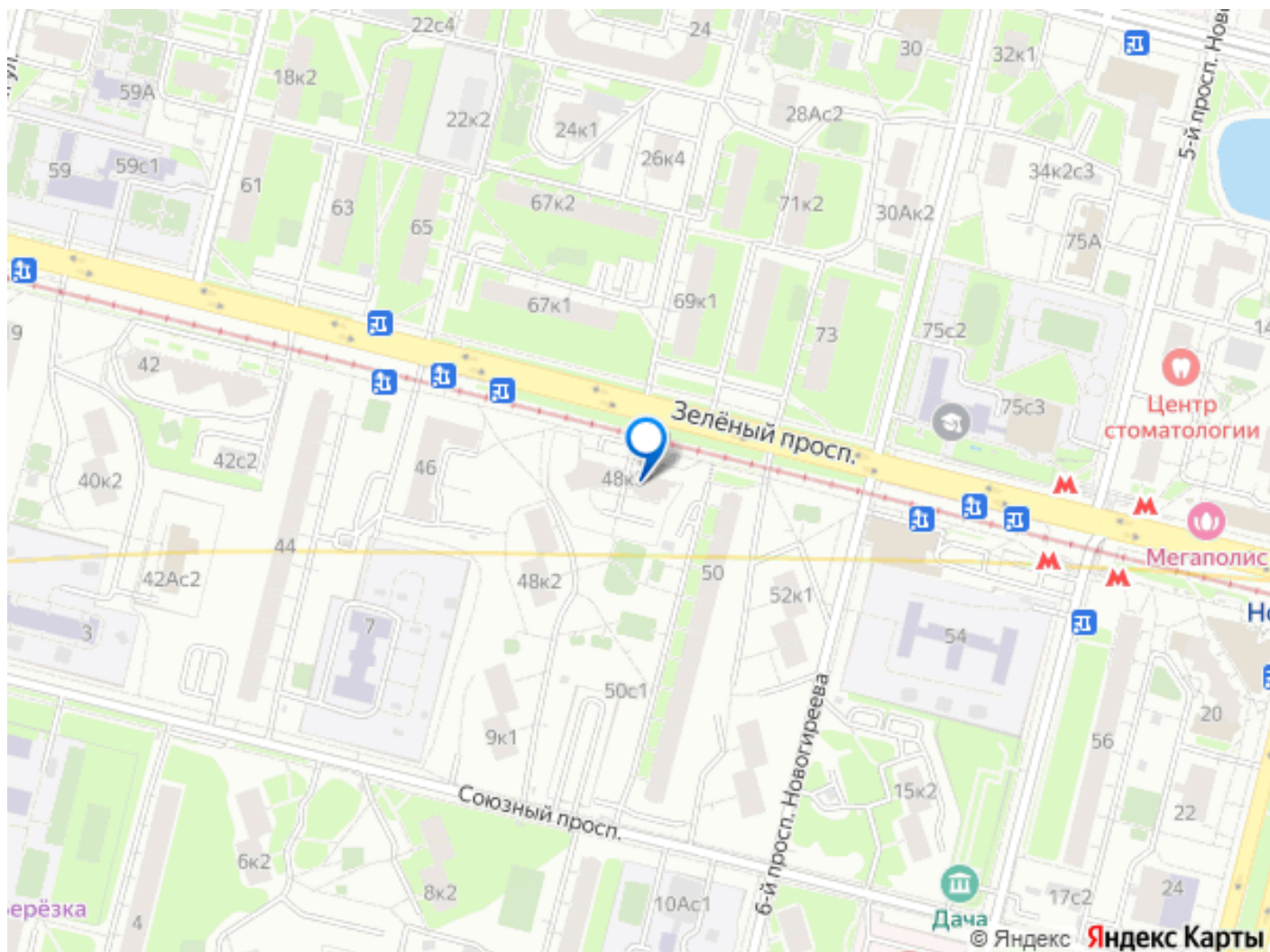


Описание

Предложение на продажу 63121. Парковка: есть. Продаётся инвестиционное торговое помещение 155,1 м² в шаговой доступности от метро (250 м) с долгосрочной арендой федеральной сети «Магнит» на 10 лет (с 2025 г.), гарантирующей стабильный пассивный доход. Текущий минимальный арендный платёж (МАП) составляет 390 000 руб./мес. с ежегодной индексацией 5% и дополнительной выплатой 4% от товарооборота, который уже достигает 1215 млн руб./мес, а с 2026 года прогнозируется рост до 400500 тыс. руб./день, что увеличит

совокупный доход до ~550 тыс. руб./мес.
Цена объекта — 57 000 000 руб. (возможен
торг), что при вложениях арендатора в
ремонт ~8 млн руб. обеспечивает расчётную
окупаемость инвестиций 9 лет и
представляет надёжный актив с
предсказуемым денежным потоком от
федерального арендатора. Торговая
недвижимость, Street Retail. 1 линия домов.
Витрины. Место для рекламы. Зона
разгрузки. Проходное и проездное место.
Арендный бизнес. Окупаемость с
индексацией: 7 лет и 5 мес. Ежегодная
индексация: 5%. По первому году: 8 лет и 8
мес. Доходность с индексацией: 13.48%.
Доходность с индексацией: 13.48%. По
первому году: 11.54%. Присутствует
арендатор: Магнит. Срок договора: 10 лет.
Без комиссии.





Move.ru - вся недвижимость России