

Москва, Муравская ул, 38к2

87 000 000 ₽

Москва, Муравская ул, 38к2

Улица

[улица Муравская](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

166.5 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

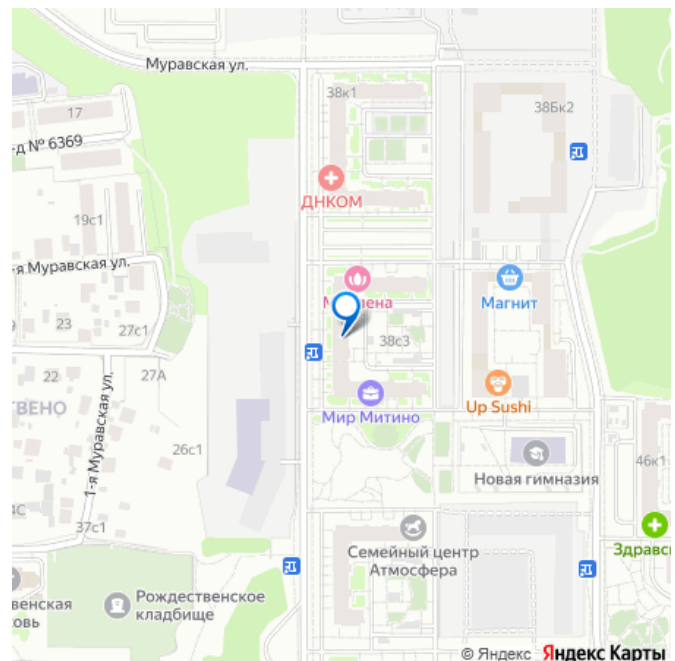
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Продажа готового арендного бизнеса .
Магазин «Заряд от Магнита» и аптека «Здравсити» в ЖК «Мир Митино». Заряд от Магнита — это компактные магазины шаговой доступности формата ultra-convenience. Они сочетают функции кухни, пекарни, кофейной станции и зоны для гостей. Арендаторы: — Магазин «Заряд от Магнита» и Аптека «Здравсити». —
Заключены основные договоры аренды от 06.2025 г. — Помещения переданы арендаторам 06.2025 г. — Срок аренды — «Заряд от Магнита» - 10 лет. Аптека «Здравсити» - 7 лет. — Индексация — «Заряд от Магнита» - 5% по соглашению сторон с 13-

для заметок



го месяца аренды. Аптека «Здравсити» - 5% по уведомлению, с 25-го месяца. —

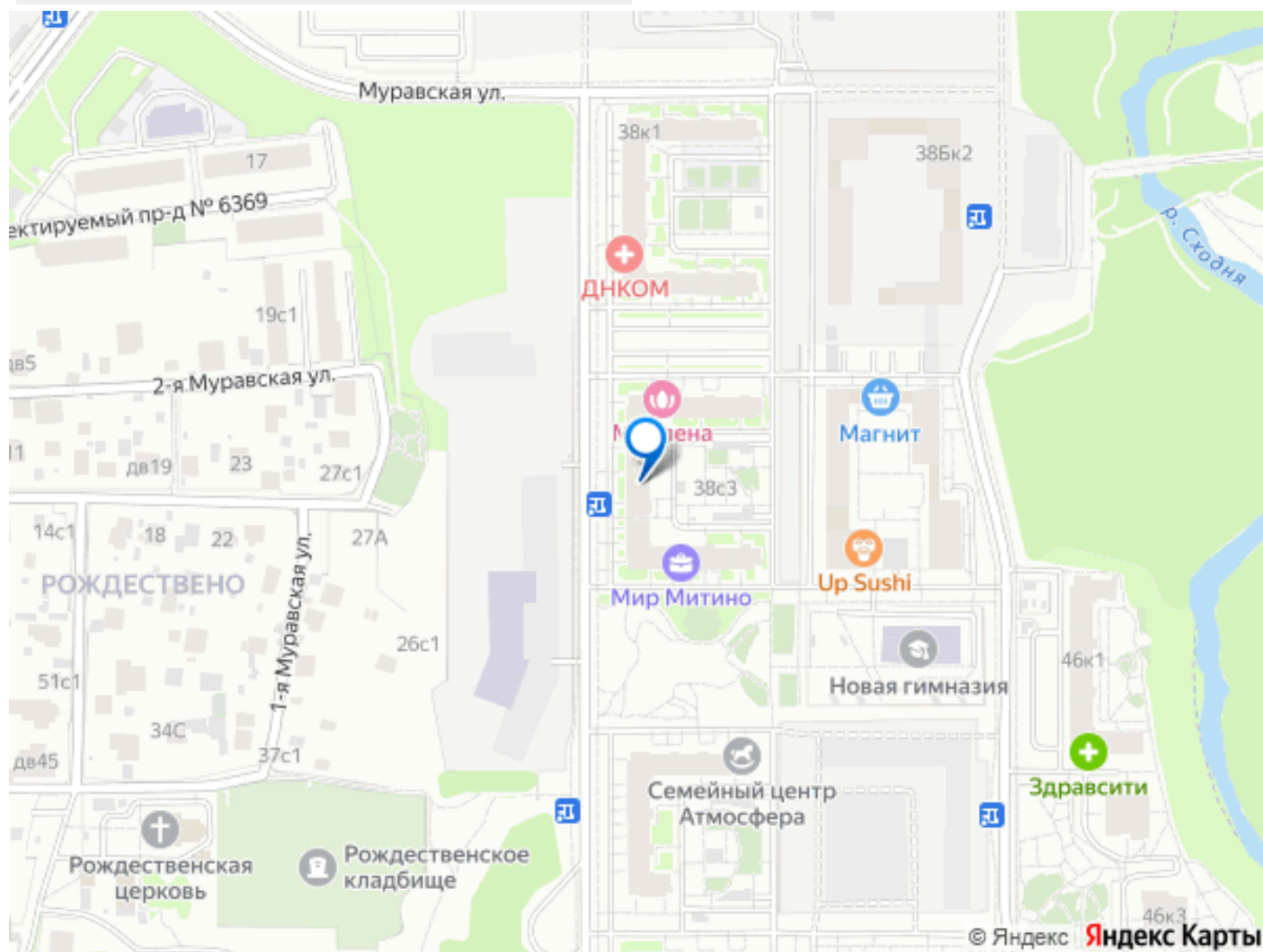
Коммунальные услуги — оплачиваются Арендаторами отдельно. Коммерческие условия: — Цена — 87 000 000 руб. — ГАП (годовой арендный поток) — 7 320 000 руб. — МАП (месячный арендный поток) — 610 000 руб., с 13-го месяца аренды. — «Заряд от Магнита» - 4% от РТО, но не менее 420 000 руб. Экономика по первому году аренды: 1-й месяц - 420 000 руб., с 2-го месяца - 175 000 руб., с 4-го месяца - 350 000 руб. — Аптека «Здравсити» - 190 000 руб. с 13-го месяца аренды. Экономика по первому году аренды: 1-2 месяца арендные каникулы, с 3-го месяца - 120 000 руб. — Окупаемость — 11.8 лет (по второму году, без учета индексации). —

Форма сделки — ДКПН (договор купли-продажи недвижимости). — Собственник — физлицо. — Форма налогообложения — УСН (упрощенная система налогообложения).

Характеристики помещения: — ПСН — помещение свободного назначения. — Площадь — 166.5 м². — Электричество — 60 кВт. — Этаж — 1 (первый). — Отделка — от арендаторов. — Планировка — свободная. — Вход — два отдельных входа с улицы. — Окна — витринные, по фасаду. — Парковка — свободная, перед фасадом. Дополнительная информация: — Помещение расположено на первой въездной линии ЖК, на пешеходном маршруте к станции метро «Пятницкое шоссе». Зона пешеходного трафика. — ЖК «Мир Митино» — проект комфорт-класса от девелопера «ПИК» возведен в СЗАО г. Москвы, в районе Митино, в шаговой доступности от станции «Пятницкое шоссе». Жилой квартал включает дома разной этажности, детские сады, школу, надземные и подземные паркинги. Первые этажи ЖК занимают коммерческие помещения для

сетевого ритейла в формате «у дома». —
Общая емкость ЖК — 3832 квартир. — Статус
дома — построен, заселен. — Окружение —
федеральные сетевые арендаторы.





Move.ru - вся недвижимость России