

**Московская область, Раменский район,
деревня Жирово**

35 400 000 ₺

Московская область, Раменский район, деревня Жирово

Шоссе

[Носовихинское](#)



ТП - Торговое помещение

Общая площадь

404.1 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

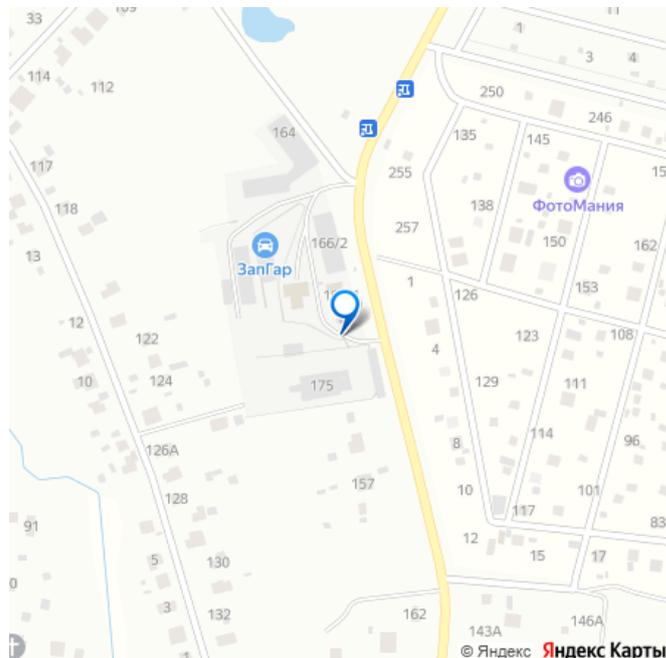
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Готовый арендный бизнес (ГАБ) — ОСЗ с супермаркетом «Магнит» Продается отдельно стоящее здание с федеральным арендатором в Московской области (Раменский г.о., д. Жирово). Надежный актив с быстрой окупаемостью и потенциалом роста. Ключевые показатели: Цена: 35 400 000 руб. МАП (в месяц): 340 000 руб. ГАП (в год): 4 080 000 руб. Окупаемость: 8,5 лет (без учета индексации и % от РТО). О здании и участке: Площадь объекта: 404,1 кв.м. Земельный участок: 1 112 кв.м (в собственности). Электричество: 80 кВт. Коммуникации: центральные (отопление,

для заметок



водоснабжение, канализация). Парковка: более 20 машиномест, удобная зона разгрузки для фур. Арендатор и договор: Якорь: супермаркет «Магнит» (стабильный продуктовый ритейл). Срок договора: до марта 2035 года (долгосрочный, зарегистрирован). Условия: индексация 4%, выплата 5% от товарооборота. Расходы: КУ полностью возмещаются арендатором. Договоры с ресурсоснабжающими организациями на воду(водоотведение) и газ (тепло) на АРЕНДАТОРЕ. Локация и трафик: Объект расположен в 50 км от МКАД, в точке притяжения местного населения и дачного трафика (рядом СНТ, строительный рынок и автотехцентр). 1,5 км до Егорьевского шоссе. 18 км до ЦКАД. Близость к ж/д станциям Игнатьево и Кузьяево. Потенциал развития: Земельный участок имеет расширенный ВРИ (магазины, общепит, автосервис и др.). Есть возможность установки банкоматов и НТО (киосков) для получения дополнительного дохода. Звоните или пишите в чат, чтобы получить подробности и назначить просмотр!





