

Эксперт: Коммерческая Замоскворечье
 Телефон: +7 (925) 010-47-97
 e-mail: 4797@zamrealty.ru

www.ZamRealty.ru
 Офис на Новослободской
 Телефон: +7 (926) 012-81-13



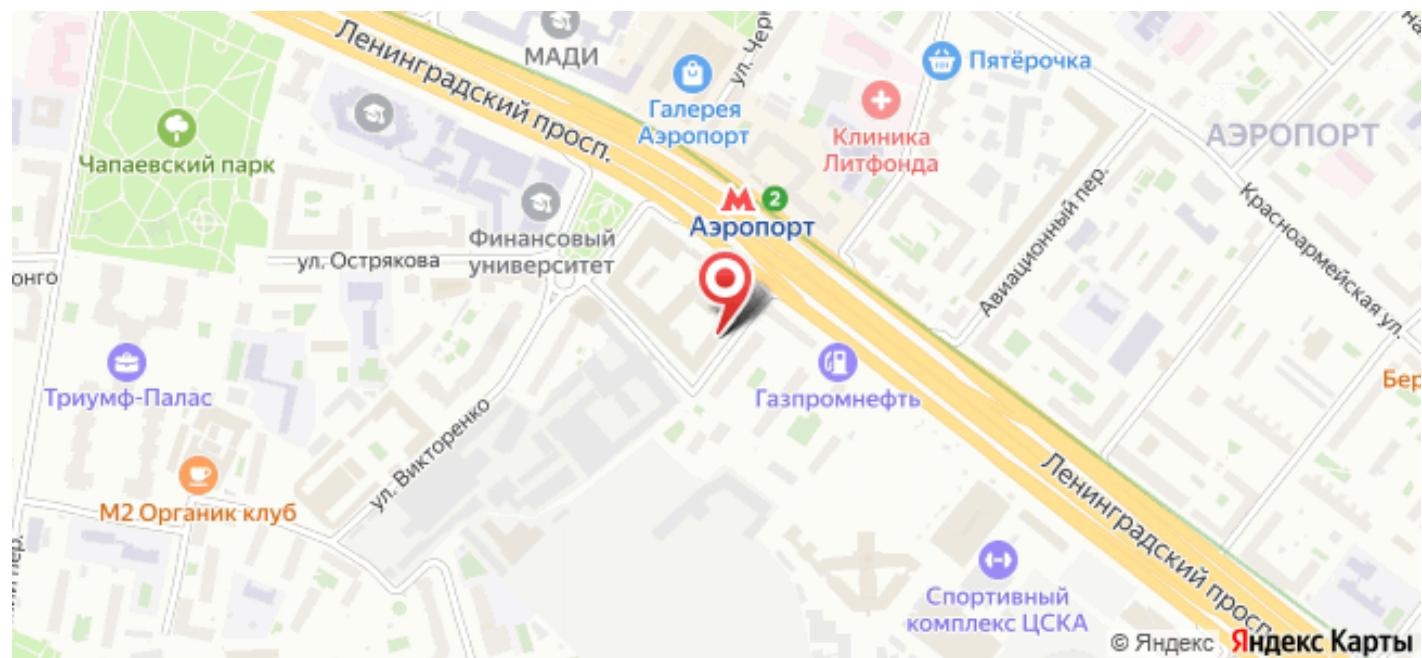
ЛОТ № 222443
РОССИЯ, МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, 47С2

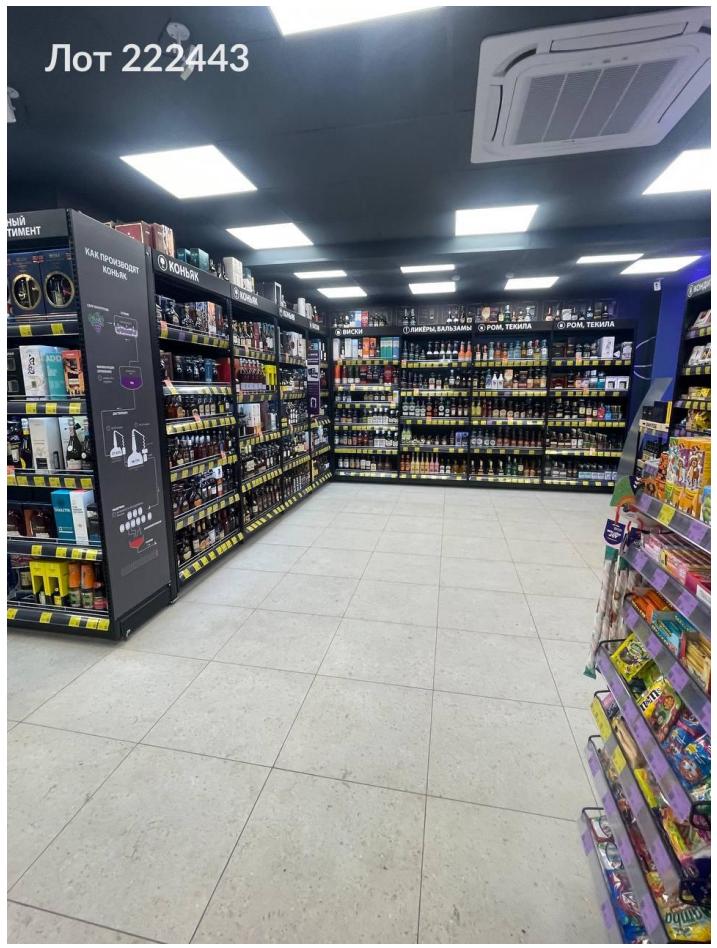
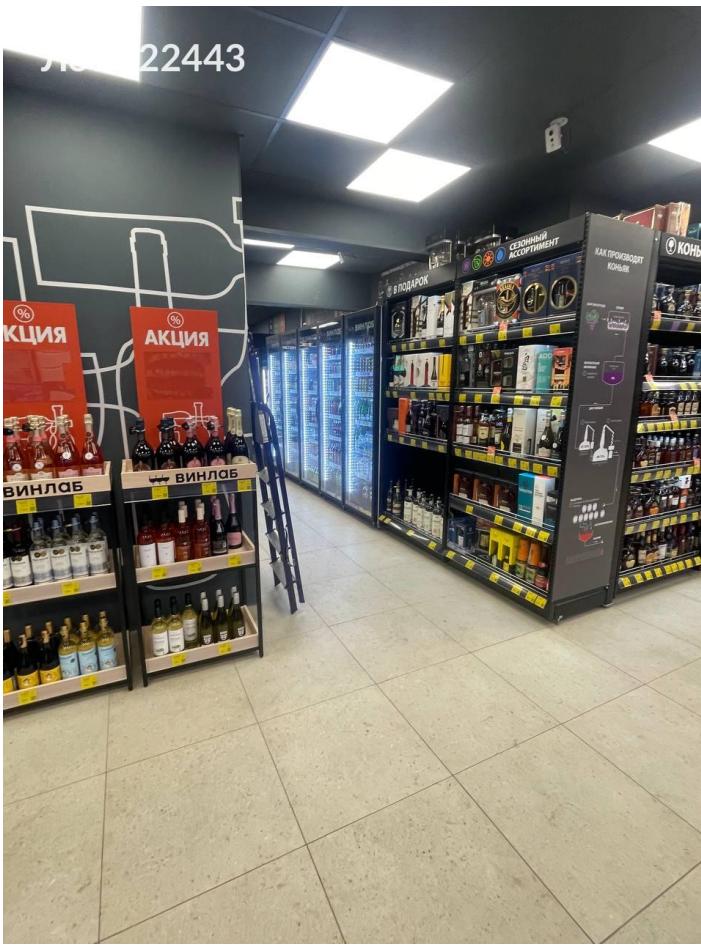
Продается бизнес
73 000 000 рублей

Продаётся помещение с арендатором (готовый арендный бизнес) Арендатор - Винлаб, крупная торговая сеть. Помещение располагается в 1 минуте пешком до станции метро Аэропорт. 1-я линия Ленинградского проспекта. Здание после капитальной реновации. Отличный трафик посетителей обеспечивает находящееся рядом крупные бизнес центры. Есть бесплатная парковка рядом со входом. Долгосрочный договор аренды. Помещение с отделкой. Ежегодная индексация договора. Звоните, задавайте вопросы и записывайтесь на просмотр!

Возможное назначение магазин

Тип сделки	Продажа	Высота потолков	3 м.
Тип недвижимости	Коммерческая	Общая площадь	163 м ²
Подтип	продажа бизнеса	Состояние	Типовой ремонт
Тип недвижимости	Торговая площадь	Тип здания	Административное
Метро	Аэропорт	Тип здания	Нежилое
Путь до метро	Пешком	Форма налогообложения	УСН
Время до метро	2 мин.	Мебель	Да
Этаж	1	Добавлено	2025-10-15 17:43:35
Этажей	4		



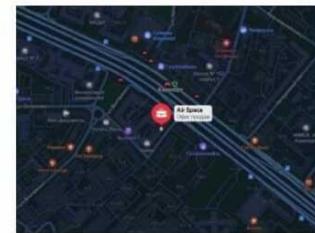


ПРОДАЖА ВИНЛАБ

АГЕНДЧОГО БИЗНЕСА.



1 ЭТАЖ



КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:

Арендатор	ВИНЛАБ
Площадь, м ²	163,1
Стоимость, руб.	79 000 000
Ежемесячный арендный платеж, руб.	525 000
Доходность	8,2%

ПРЕИМУЩЕСТВА AIR SPACE:

- ◆ 1 минута пешком до станции метро Аэропорт;
- ◆ 1-я линия Ленинградского проспекта;
- ◆ Здание после капитальной реконструкции;
- ◆ Отличный трафик посетителей обеспечивает находящиеся рядом крупные бизнес центры;
- ◆ Бесплатная парковка рядом со входом;
- ◆ В помещении большие окна;
- ◆ Отдельный вход.

ПРЕИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА:

- ◆ Арендатор - Винлаб, крупная торговая сеть магазинов алкогольных напитков;
- ◆ Долгосрочный договор аренды;
- ◆ Помещение с отделкой;
- ◆ Ежегодная индексация договора.

Прибыль нарастающим итогом	1 год	2 года	3 года	4 годы	5 лет	6 лет	7 лет	8 лет	9 лет	10 лет	11 лет	12 лет
Инерционные затраты (руб.)	79 000 000											
Инерционные затраты (руб.)	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Инерционные затраты (руб.)	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45	60 444 45
Инерционные затраты (руб.)	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882
Инерционные затраты (руб.)	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882	-35 882
ЧОИ %	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000	-88,0000
ЧОИ %	4 999 273	4 999 273	5 281 273	5 577 373	5 888 278	6 214 729	6 557 301	6 917 413	7 295 320	7 692 122	8 108 765	8 543 291
ЧОИ %	41 660 46	41 660 46	44 010 46	46 781 46	49 699 46	51 894 46	54 458 46	57 443 46	60 794 46	64 010 46	67 573 46	71 187 46
ЧОИ %	-79 000 00	-74 000 727	-69 001 433	-63 720 180	-58 142 807	-52 234 528	-46 039 800	-39 482 298	-32 564 881	-25 269 564	-17 577 444	-9 46 879
Доходность %	8,2%											

AIR SPACE, г. Москва, Ленинградский проспект 47 с 2