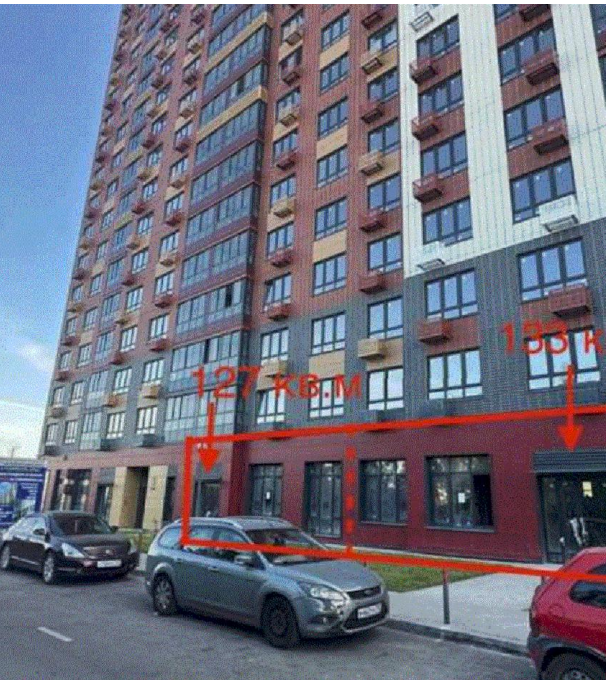
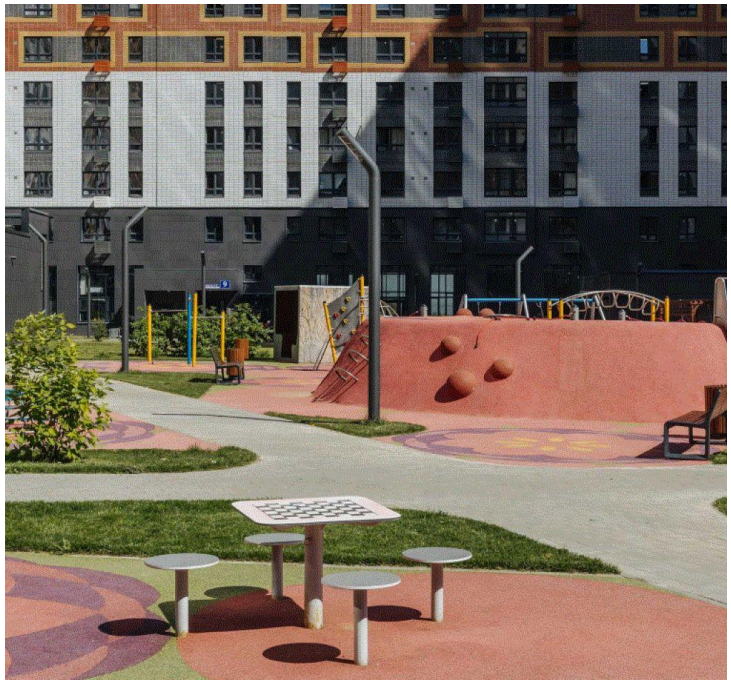




Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва,

Московская область, Ленинский городской округ, посёлок Битца, жилой комплекс Южная Битца, Ботаническая улица, 12

Улица Старокачаловская

₽ 90 000 000

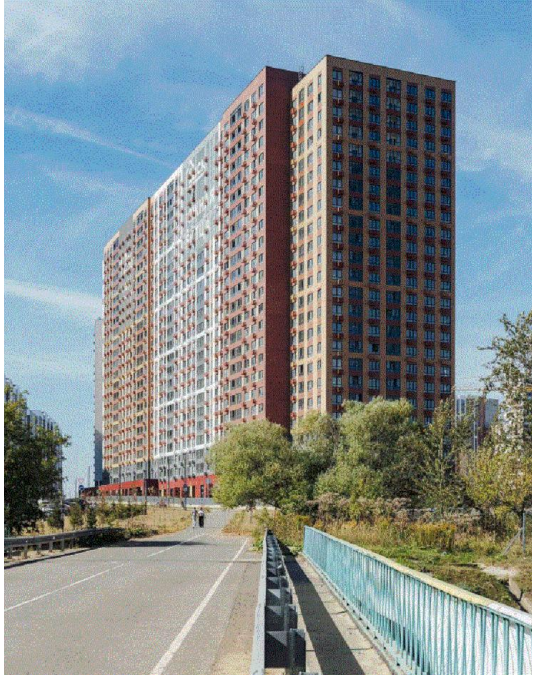
Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 260 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".
1. Основные параметры объекта
- Площадь: 260 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 020 000 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (6% в год)
- Окупаемость (капитализация): 7.4 лет

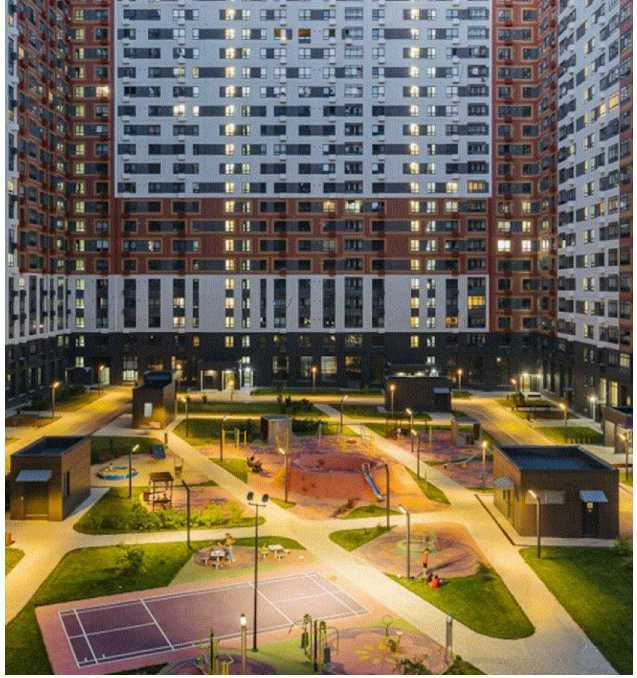
2. Локация и инфраструктура
- Адрес: Московская область, Ленинский городской округ, посёлок Битца, жилой комплекс Южная Битца, Ботаническая улица, 12
- Транспортная доступность: 8 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток (выгодное расположение на въезде в жилой массив)
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

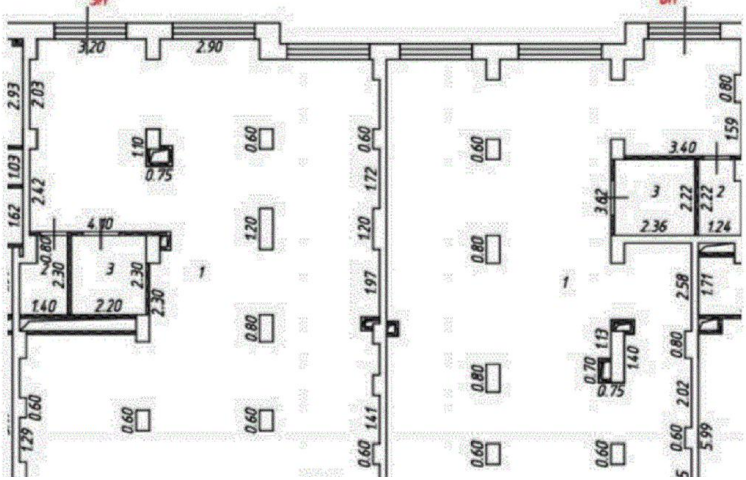
3. Характеристики помещения
- Планировка: открытая, 2 помещения в одном
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 3 отдельных входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 50 кВт (достаточно для продуктового магазина)

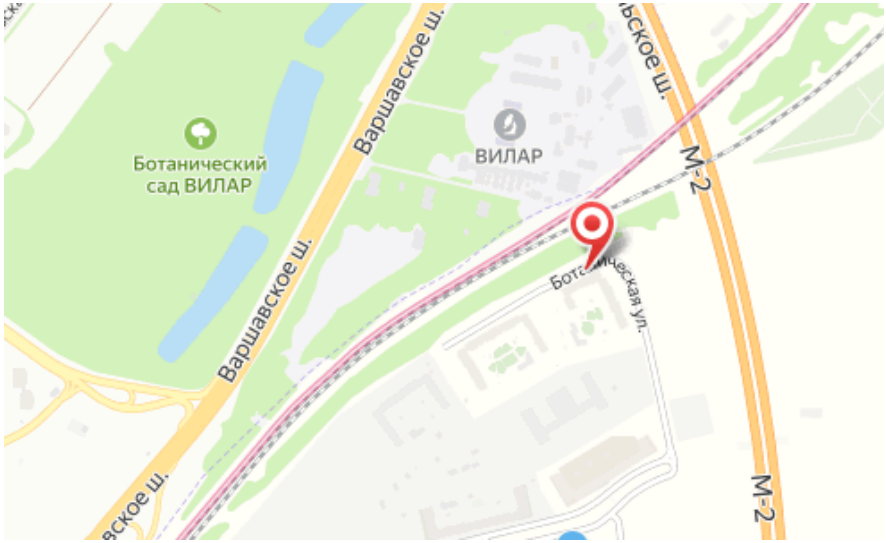
4. Инвестиционная привлекательность
Плюсы:
- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией (6% к РТО).
- Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью.
- Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
- Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 90 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.









Общая площадь: **260 м²**
Этаж: **1**
Название Жилого Комплекса: **ЖК «Южная Битца»**

Вид объекта: **Торговое помещение**
Этажность дома: **20**
Планировка: **открытая**