



Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва,

г Москва, Дмитровское шоссе, уч 89

🚶 Селигерская

💎 **₽ 189 000 000**

Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 315.3 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 315.3 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 560 000 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (5% в год)
- Окупаемость (капитализация): 10.1 лет
- Ввод в эксплуатацию: 1 кв. 2027

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Дмитровское шоссе, уч 89
- Транспортная доступность: 1 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 6 мин. до станции метро Селигерская с среднесуточным пассажиропотоком 100 тыс. чел.
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток (выгодное расположение на первой линии вдоль автомобильной дороги)
- Напротив помещения открывается один из крупнейших ТЦ Москвы "AVENUE SEVER" с ожидаемым трафиком 45 000 чел./день.
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

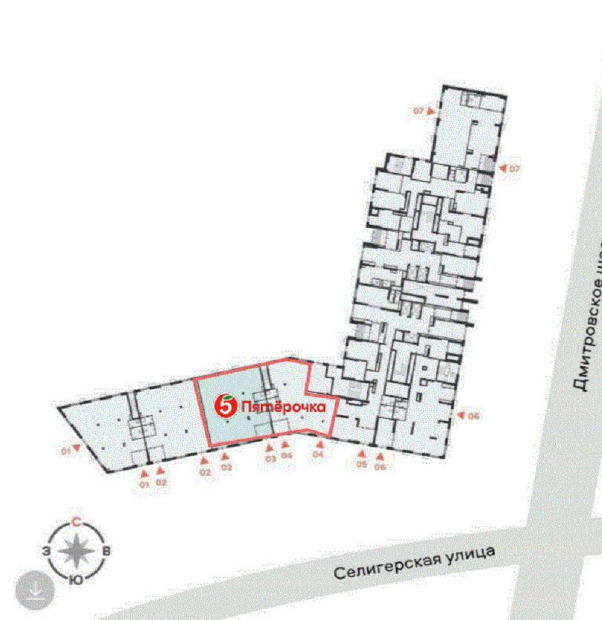
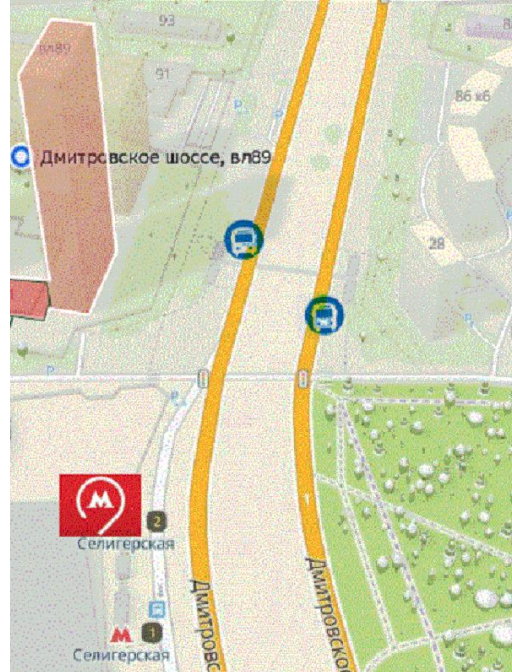
- Планировка: открытая, 2 помещения в одном
- Высота потолков: 4 м
- Входы: 4 отдельных входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)

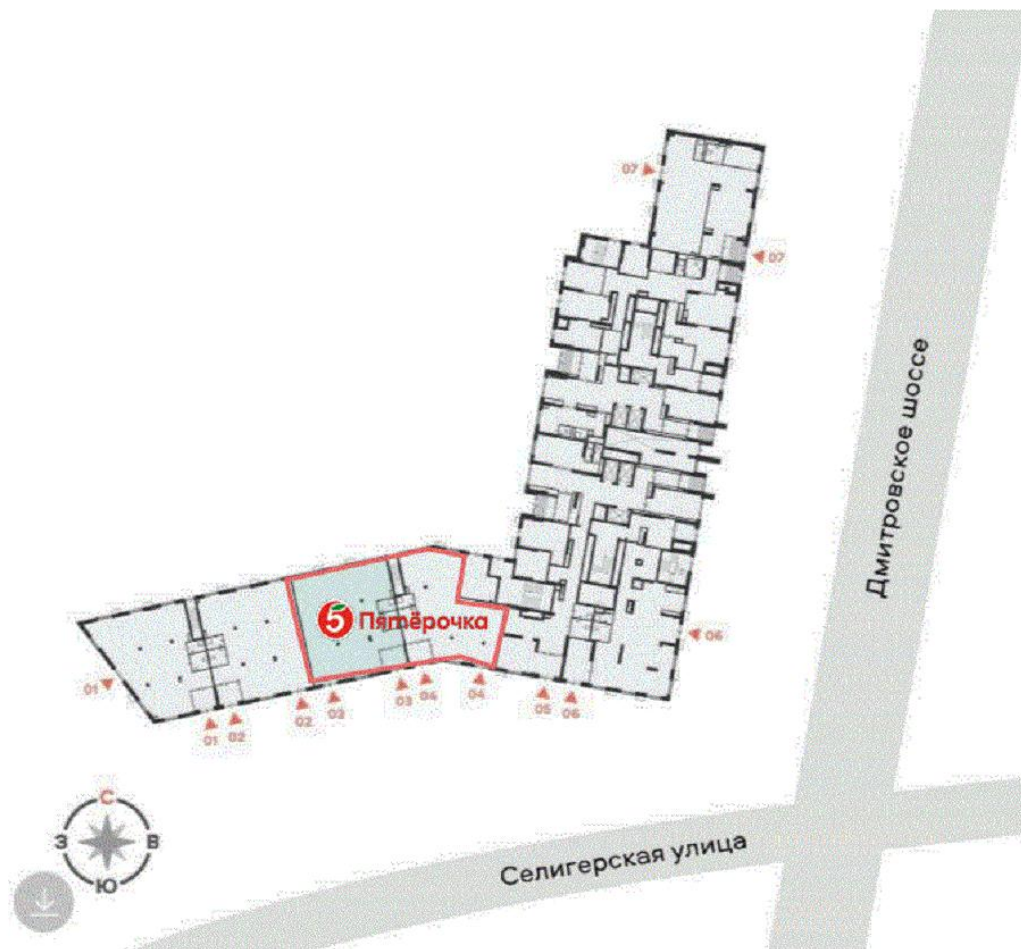
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Пятерочка" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией (5% 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 189 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.

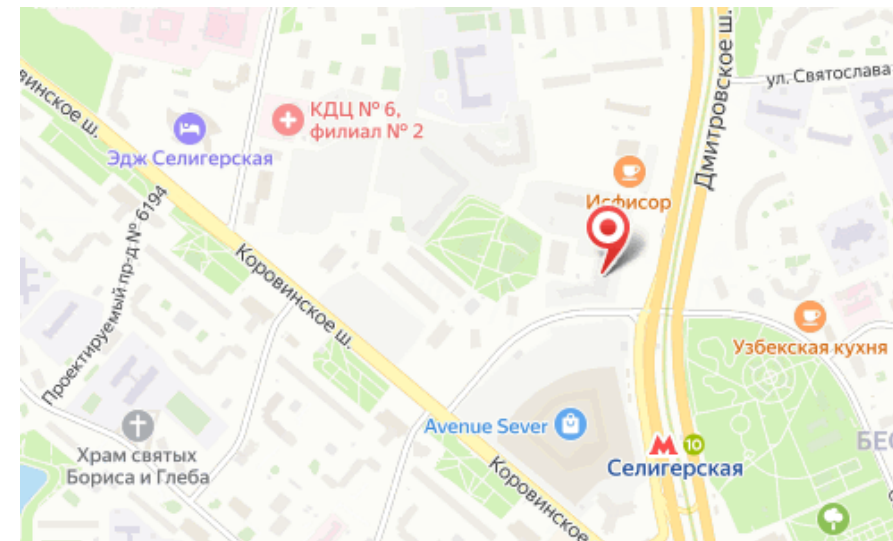




Общая площадь: **315.3 м²**

Этаж: **1**

Планировка: **открытая**



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **46**