

**Продажа**

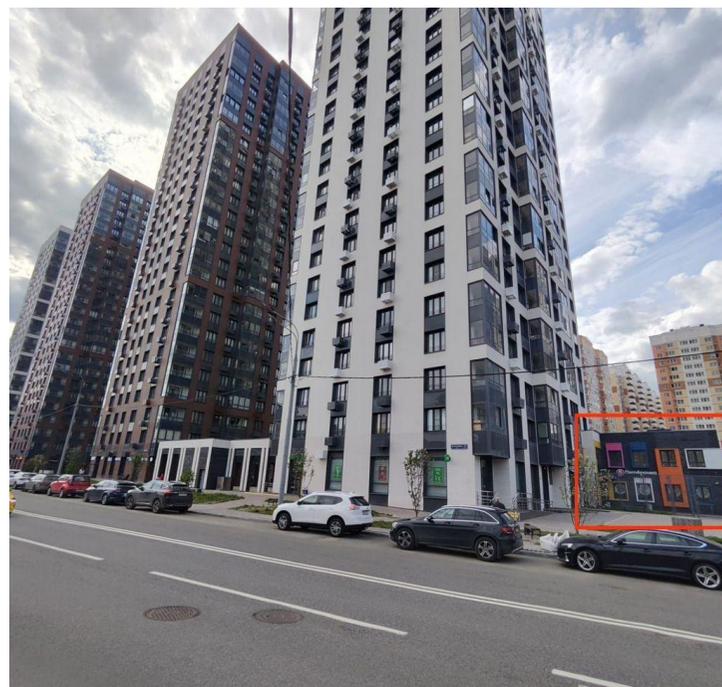
## Продажа Торговое помещение

Москва, Северный

ул Маргелова, д 3, стр 6

- 🚇 Беговая
- 🚇 Беговая
- 🚇 Полежаевская

🔑 **₽ 195 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 489.3 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

#### 1. Основные параметры объекта

- Площадь: 490 м<sup>2</sup>
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже отдельно-стоящего здания
- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор)
- Арендный доход: 2 304 000 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (6% в год)
- Окупаемость (капитализация): 7.6 лет

#### 2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, ЖК Авиатика, Маргелова, д 3, стр 6
- Транспортная доступность: 2 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: В окружении жилой массив. Отсутствуют конкуренты. В радиусе 500 метров проживает более 25 000 человек
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

#### 3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,4 м
- Входы: имеет несколько входных групп
- Окна: по фасаду (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 80 кВт (достаточно для продуктового магазина)

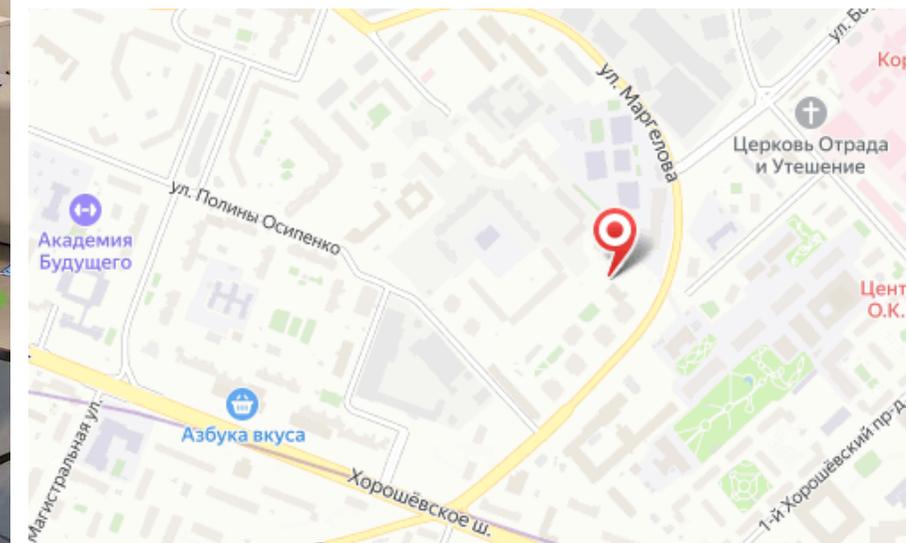
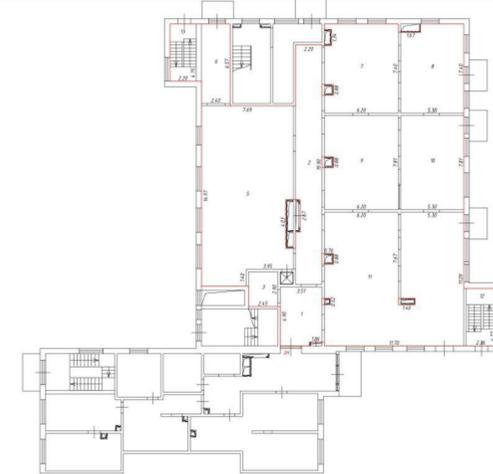
#### 4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Пятерочка" (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 195 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **489.3 м<sup>2</sup>**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **ЖК «Авиатика»**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **2**

Планировка: **открытая**