



**Продажа**

## Продажа Торговое помещение

Москва, Сокольники

г Москва, ул Стромынка, д 19а к 1

- 📍 Преображенская площадь
- 📍 Сокольники
- 📍 Сокольники

💰 **₽ 165 000 000**





Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 639.7 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 639.7 м<sup>2</sup>

- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже в пристройке к жилому дому с подвалом

- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор) и ПВЗ ( Wildberries и Яндекс-маркет)

- Арендный доход: 1 370 000 руб./мес. (арендатор "Пятерочка" - МАП 1 250 000 рублей или 6% от ТО; арендатор ПВЗ - МАП 120 000 рублей с ежегодным повышением арендной ставки)

- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)

- Индексация аренды: привязка к РТО (6% в год)

- Окупаемость (капитализация): 10 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, ул Стромывка, д 19а к 1

- Транспортная доступность: 1 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 13 мин. до ближайшей ст. метро

- Трафик: В окружении высокая плотность жилой и общественно-офисной застройки. Отсутствуют конкуренты

- Парковка: есть перед фасадом

- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая

- Высота потолков: 3,5 м

- Входы: имеет несколько входных групп

- Окна: витринные по фасаду (хорошая видимость для ритейла)

- Электрическая мощность: 180 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 165 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





