



Продажа

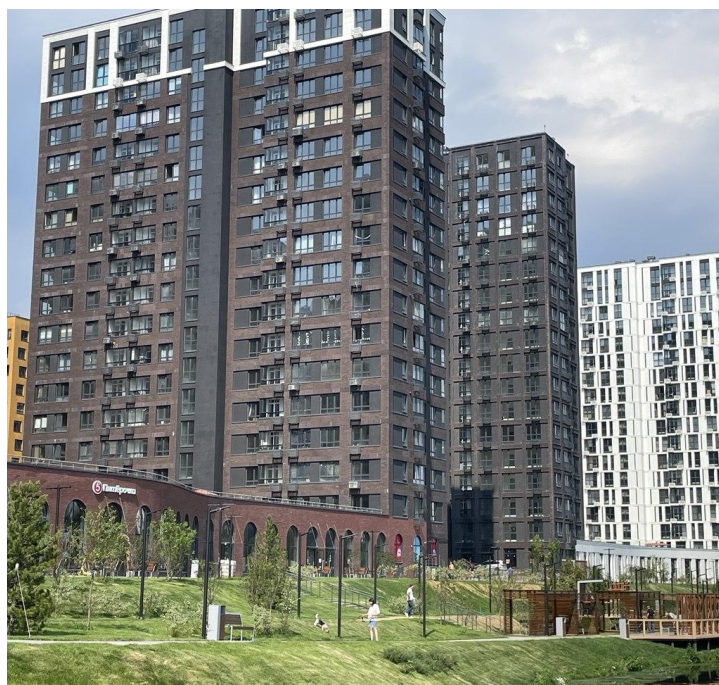
Продажа Торговое помещение

Москва, Сосенское

Москва, Новомосковский административный округ, район Коммунарка, Прокшинский проспект, 7

 Прокшино

 **₽ 220 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 438.2 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 438.2 м²

- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса (расположено на фасаде в первом 19-ти этажном доме от метро по правой стороне на 1116 квартир). Всего в ЖК "Прокшино" будут проживать 38 000 человек

- Дом введен в эксплуатацию 30.10.2024г.

- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор)

- Арендный доход: 1 752 000 руб./мес. (на 1-й год 5% от РТО, но не менее 850 000 руб./мес., 2-й год 5% от РТО, но не менее 1 100 000 руб./мес., 3-й год 5% от РТО, но не менее 1 550 000 руб./мес., 4-й год 5% от РТО, но не менее 1 752 000 руб./мес.)

- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)

- Индексация аренды: привязка к РТО (5 % в год)

- Окупаемость (капитализация): 10.5 лет



2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, район Коммунарка, Прокшинский проспект, 7

- Транспортная доступность: 10 мин. пешком до метро

- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток

- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая

- Высота потолков: 3,5 м

- Входы: несколько отдельных входов

- Окна: витринные (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 (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 220 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.



