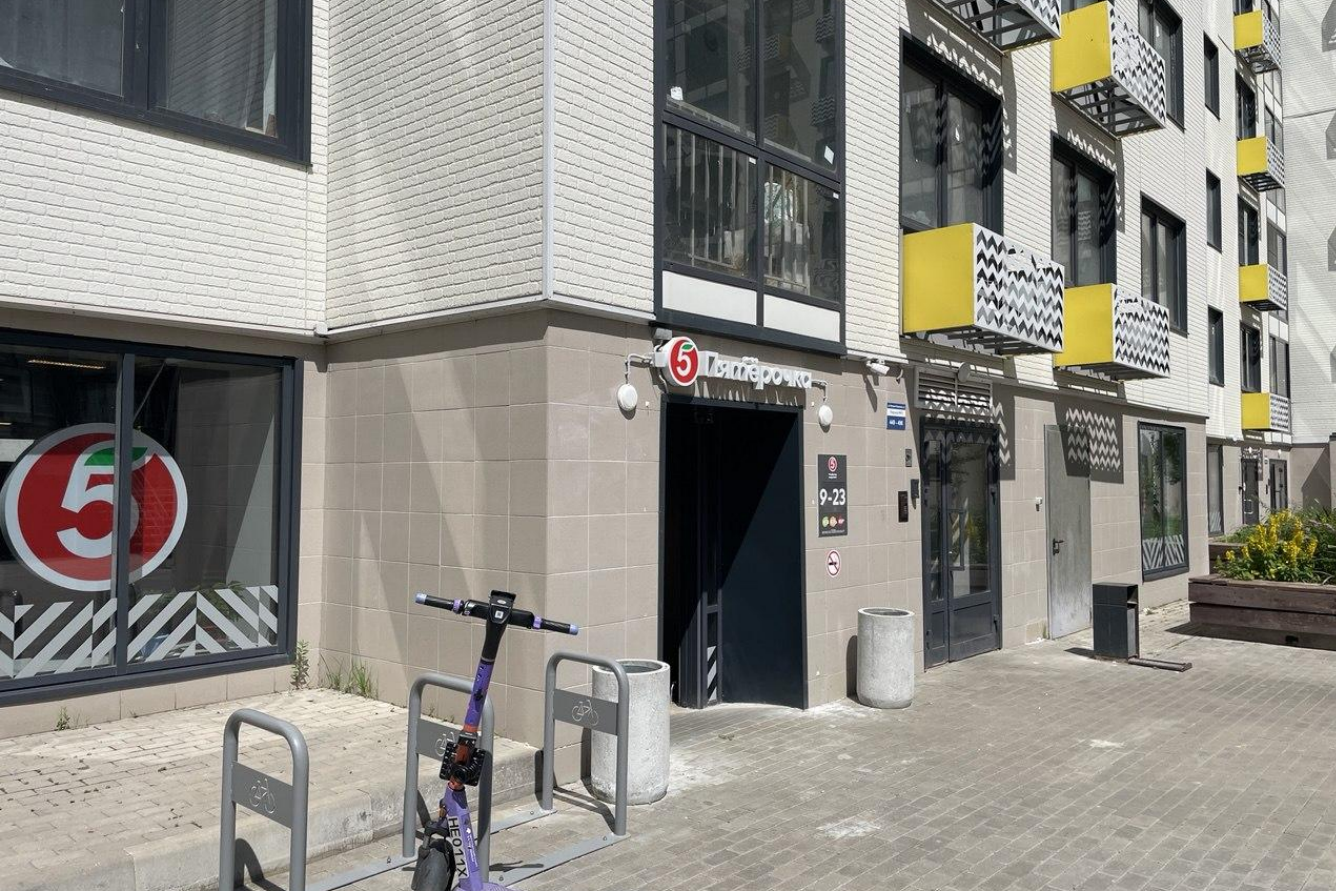




Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва,

г Москва, р-н Коммунарка, ул Василия
Ощепкова, д 3

📍 Новомосковская (Коммунарка)

🏠 **₽ 115 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 467 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 467 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор)
- Арендный доход: 750 000 руб./мес. (потенциальный МАП 1 284 250 рублей, кроме того НДС или 5,5% от РТО). Возможность увеличения арендного потока за счет % от ТО из-за близости к метро и ввода в эксплуатацию ЭЛЕКТРОДЕПО метрополитена на 4 000 человек и 2-й очереди ЖК Москвичка
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (5,5% в год)
- Окупаемость (капитализация): 13,7 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, р-н Коммунарка, ул. Василия Ощепкова, д. 3
- Транспортная доступность: 9 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 11 мин. до метро Новомосковская
- Трафик: ЖК полностью заселен, проживает 18 600 человек
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

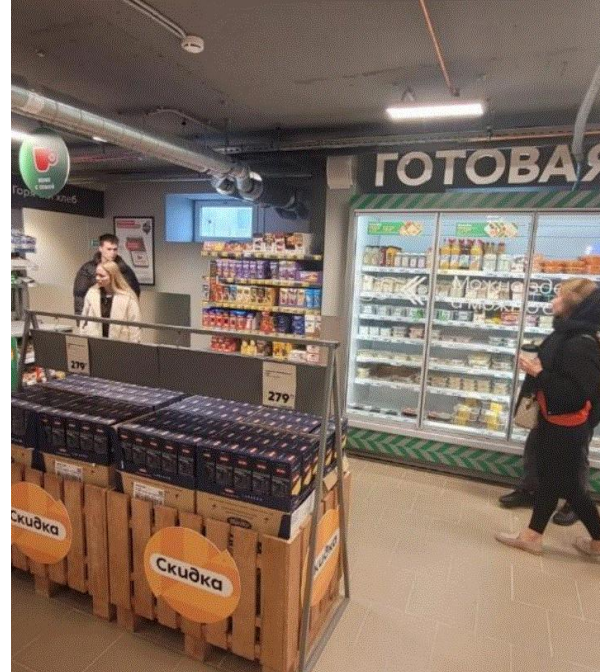
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 94,8 кВт (достаточно для продуктового магазина)

4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Пятерочка" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (10 лет) с индексацией (5,5% 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 115 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **467 м²**

Этаж: **1**

Планировка: **открытая**



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **15**

