



Продажа

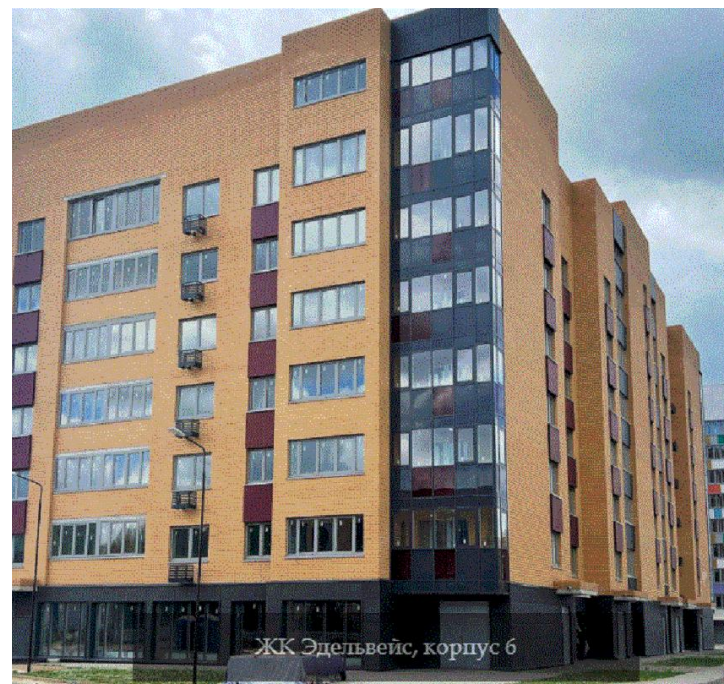
Продажа Торговое помещение

Москва, Филимонковское

Москва, Новомосковский административный округ, Филимонковский район, жилой комплекс Эдельвейс, к6

 Крёкшино

 **₽ 85 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 475.3 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 475.3 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор)
- Арендный доход: 845 000 руб./мес. (арендный поток составляет 6% от РТО, но не менее 775 000 рублей в месяц и сетевой интернет-магазин "ОЗОН" - арендный поток 70 000 рублей в месяц)
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (6% в год)
- Окупаемость (капитализация): 8.4 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, Филимонковский район, жилой комплекс Эдельвейс, кб
- Транспортная доступность: 6 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: ожидается высокий пешеходный и автомобильный поток
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

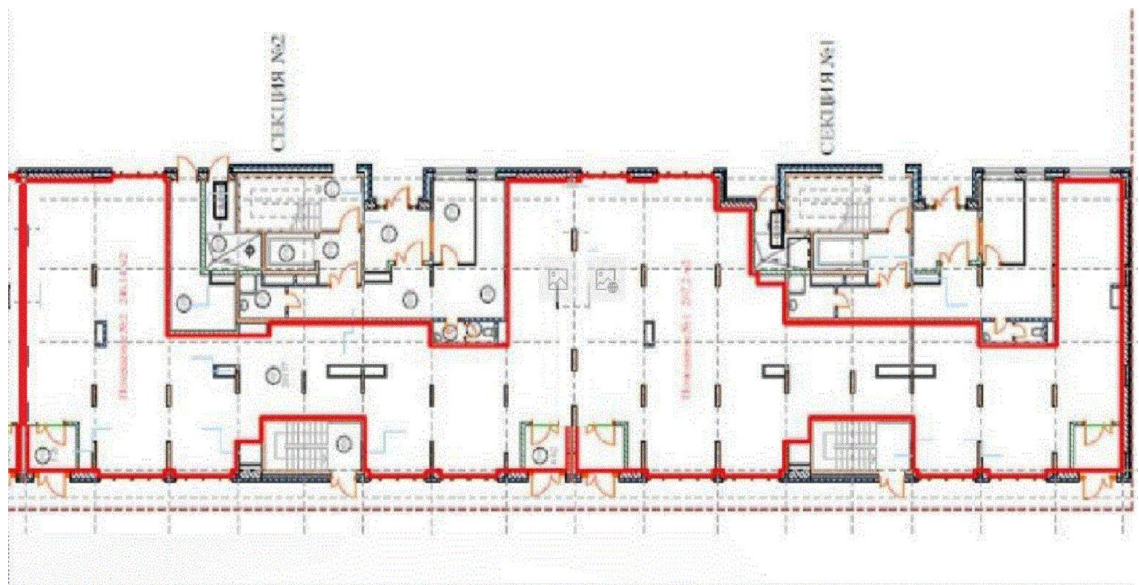
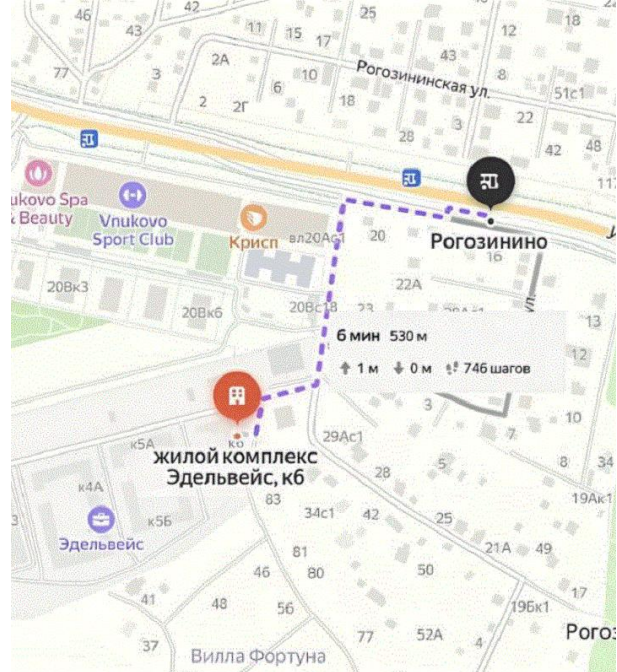
- Планировка: открытая, 2 помещения в одном
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: несколько отдельных входов с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 70 кВт (достаточно для продуктового магазина)

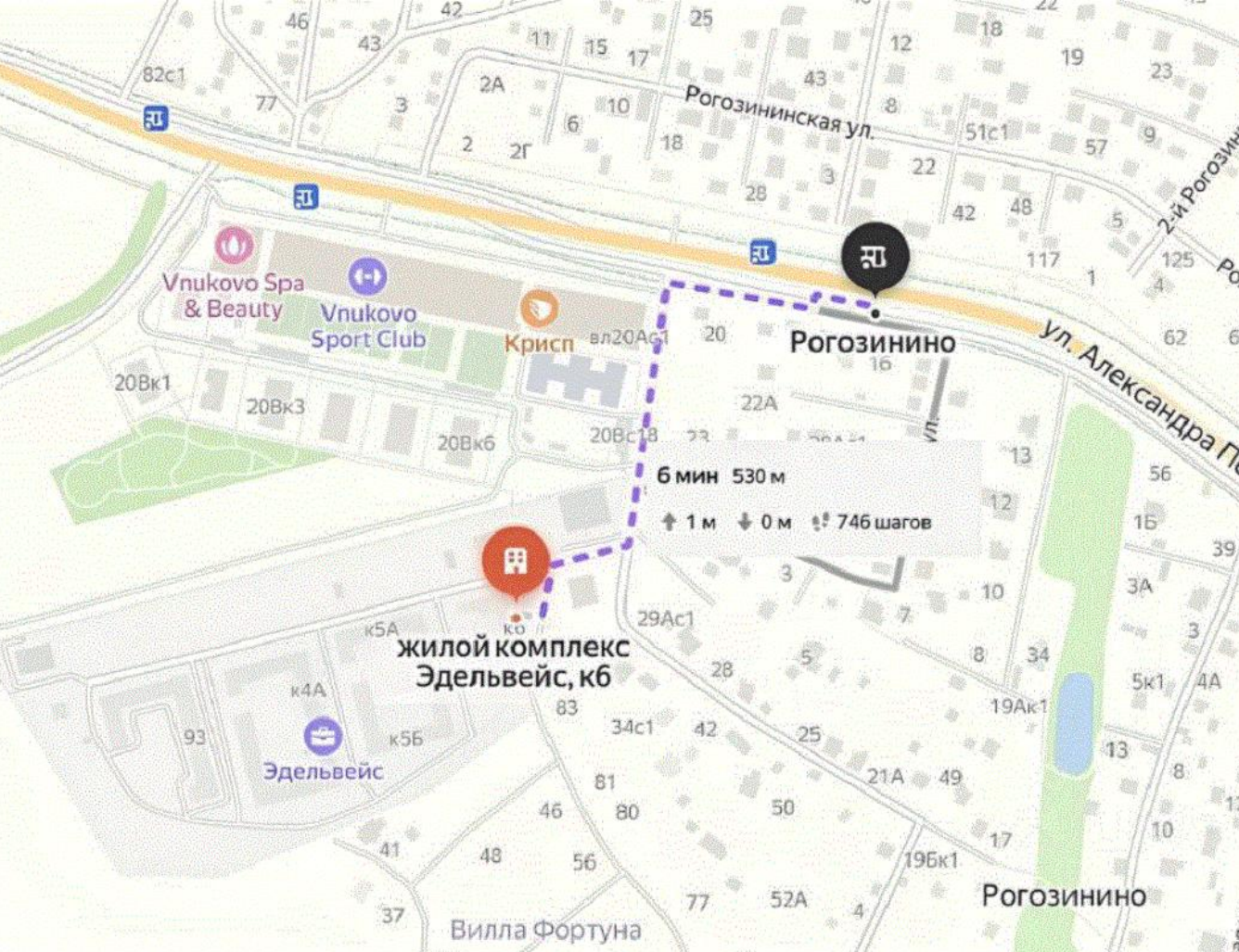
4. Инвестиционная привлекательность

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 85 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.



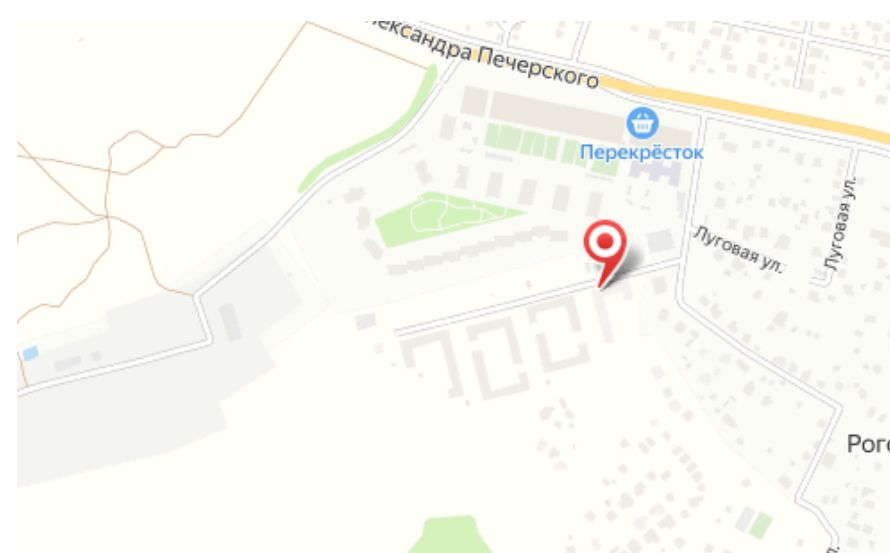


Общая площадь: **475.3 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Эдельвейс**

Планировка: **открытая**



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **7**

Идентификатор корпуса: **Корпус 6**