



Продажа

Продажа Торговое помещение

Мытищи,

Московская обл, г Мытищи, Тенистый б-р, д 14

 **₽ 22 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 105.3 квадратных метров с арендатором "Аптеки Столички".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 105.3 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендный доход: 189 540 руб./мес.
- Срок аренды: 7 лет (долгосрочный договор, открытие 25.06.2025 года)
- Индексация аренды: индексация 5% начиная с 37 месяца аренды
- Окупаемость (капитализация): 9.7 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Московская обл, г Мытищи, ЖК "Императорские мытищи", Тенистый б-р, д 14
- Транспортная доступность: 1 мин. пешком до остановки общественного транспорта
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток (выгодное расположение на въезде в жилой массив, является частью торговой галереи, соседние помещения занимают Дикси и Винлаб. В радиусе 500 метров проживает более 8 000 человек. Помимо действующего жилого комплекса вокруг расположен большой частный сектор. Началось строительство второй очереди ЖК)
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

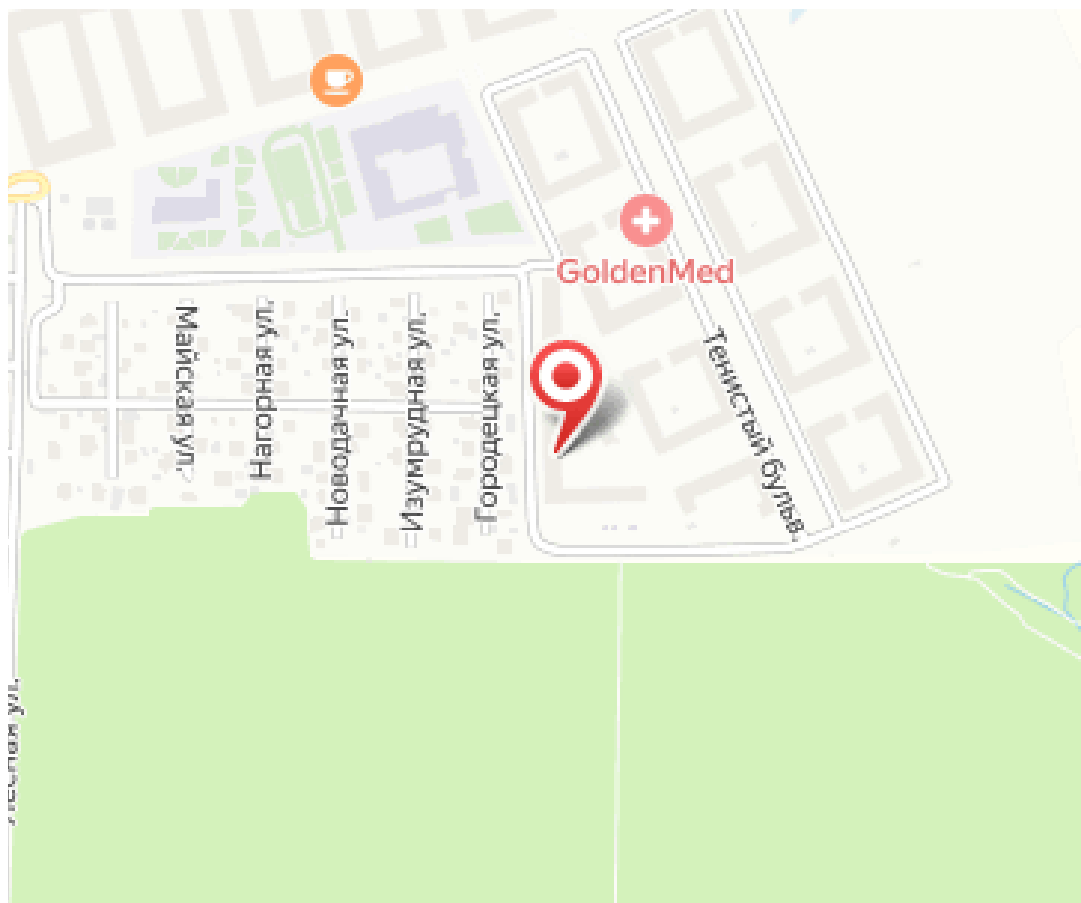
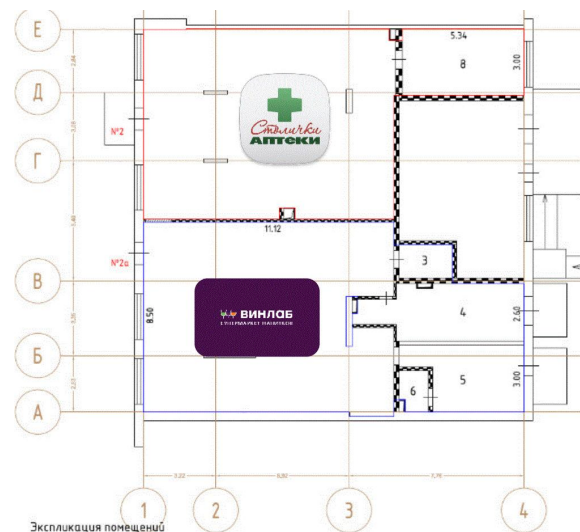
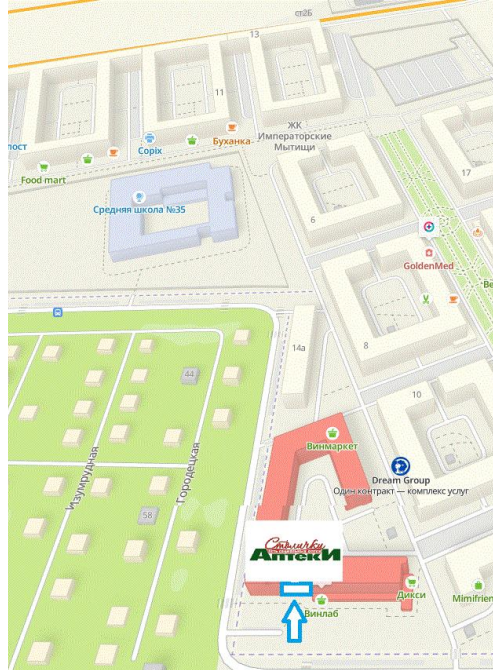
3. Характеристики помещения

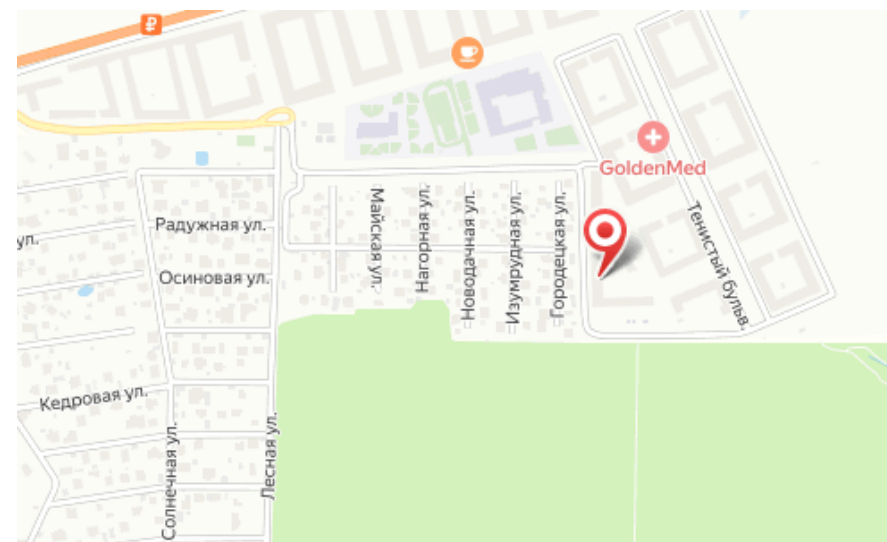
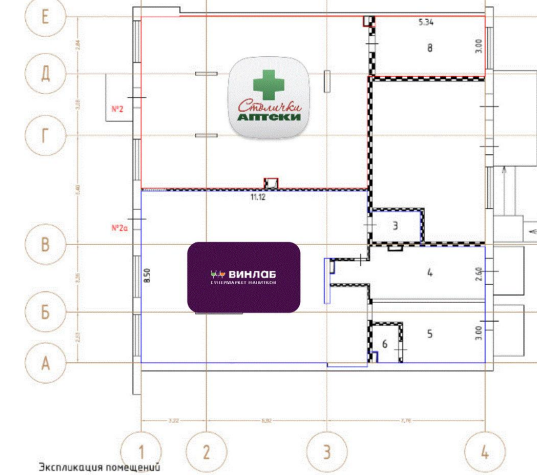
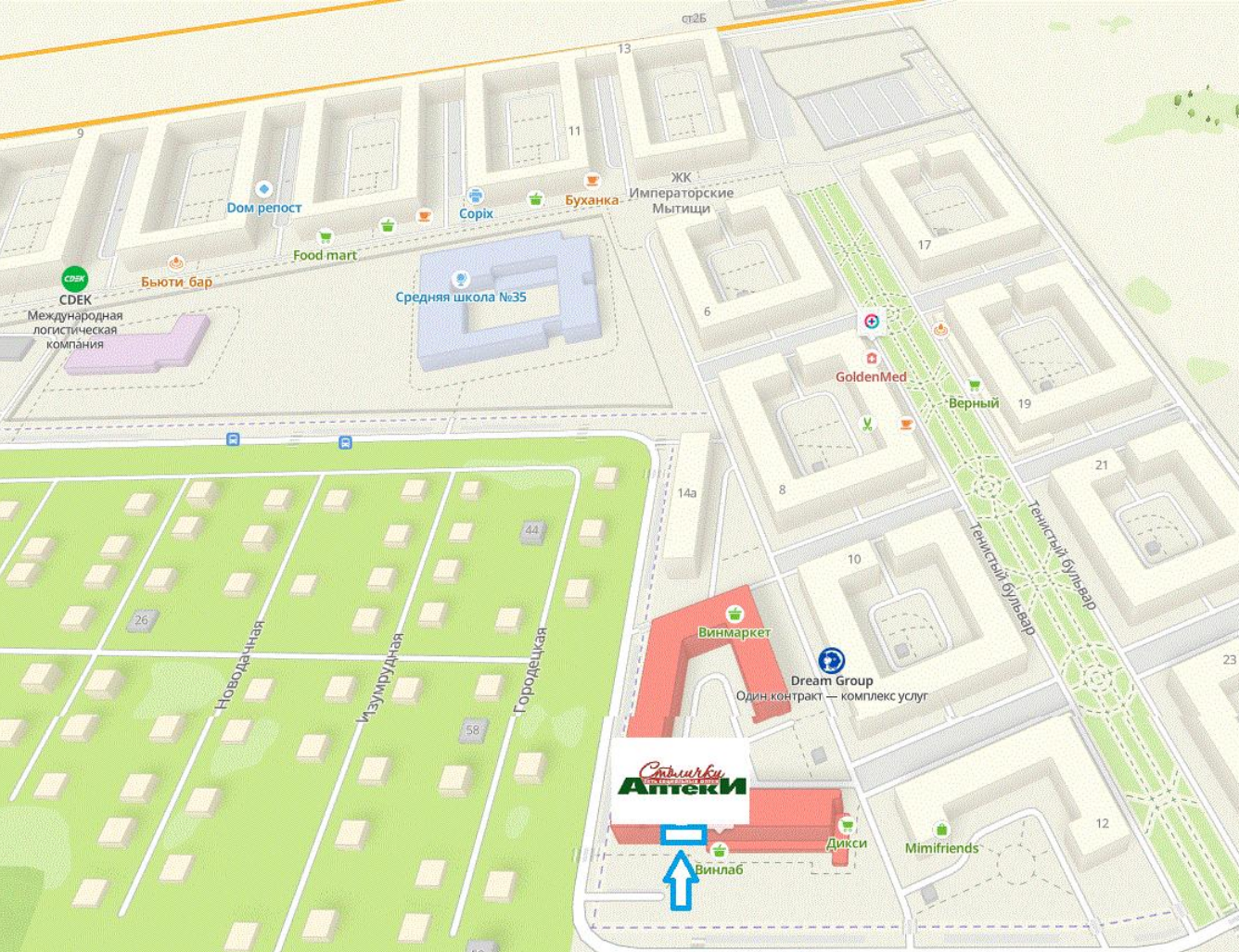
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,2 м
- Входы: отдельный вход с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 16 кВт

4. Инвестиционная привлекательность

- Плюсы:
- Стабильный арендатор – "Аптеки Столички" (минимальные риски неуплаты аренды, коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно).
 - Долгосрочный договор (7 лет) с индексацией 5%.
 - Хорошая локация – жилой район с высокой проходимостью, уникальность локации обусловлена отсутствием конкурентов.
 - Готовая арендная история – не нужно искать арендатора.
 - Отсутствие комиссии для покупателя (экономия на сделке).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 22 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **105.3 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **ЖК «Императорские Мытищи»**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **6**

Планировка: **открытая**