



Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, «Мосрентген»

Москва, Новомосковский административный округ, район Коммунарка, посёлок завода Мосрентген, 35

📍 Тютчевская
📍 Генерала Тюленева

🔥 **₽ 115 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 366 квадратных метров с арендаторами: "Вкусвилл" и "Аптеки Столички".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 366 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральные сети "Вкусвилл" и "Аптеки Столички" (надёжные арендаторы)
- Арендный доход: 1 100 000 руб./мес.
- Срок аренды: 7 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: ежегодная индексация 4% по уведомлению от собственника
- Окупаемость (капитализация): 8.7 лет

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, район Коммунарка, ЖК "Новотроицкий", посёлок завода Мосрентген, 35
- Транспортная доступность: 4 мин. пешком до остановки общественного транспорта и 9 мин. от метро "Тютчевская"
- Трафик: высокий пешеходный и автомобильный поток (в радиусе 500 метров проживает более 7 600 жителей, всего в поселке Мосрентген проживают 21 590 жителей (по данным на 2024 г.)
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

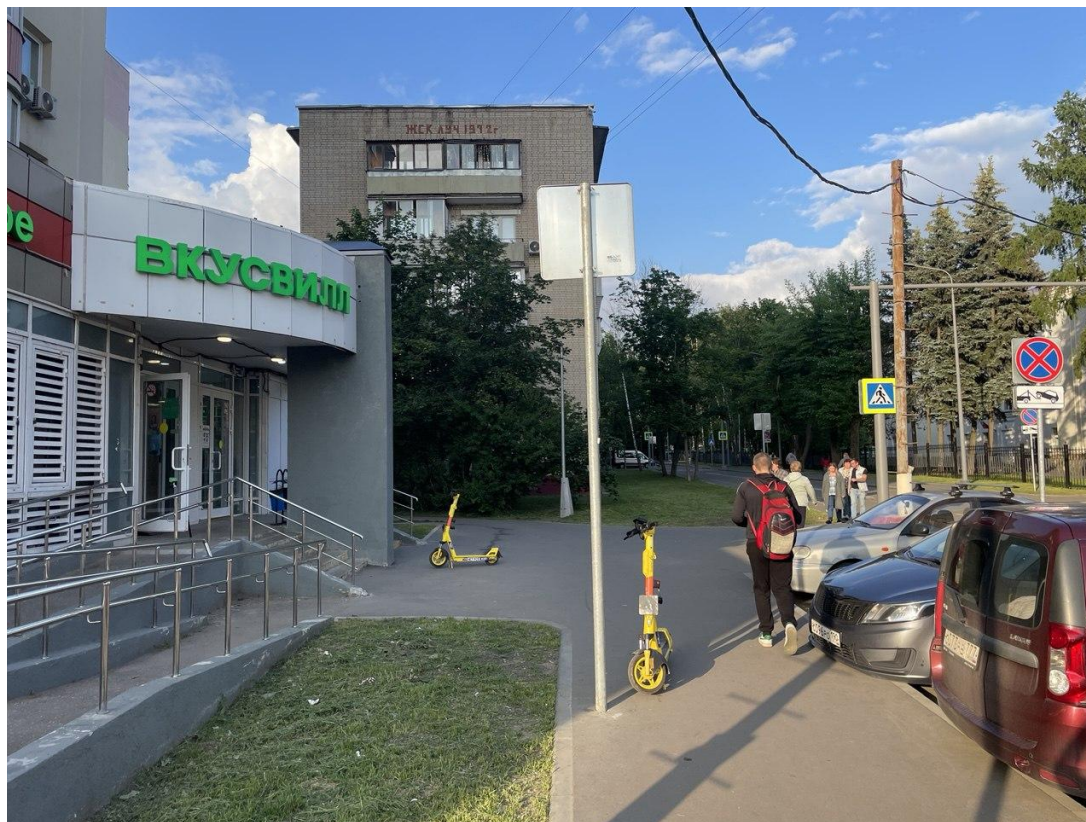
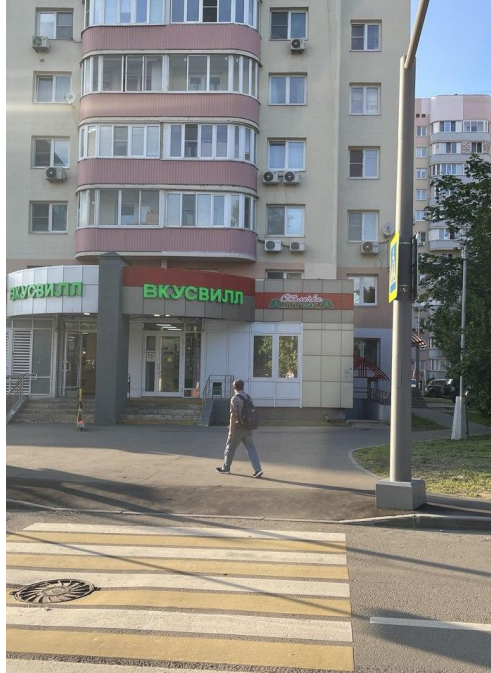
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 2 отдельных входа с фасада
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 75 кВт (достаточно для продуктового магазина)

4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильные арендаторы – "Вкусвилл" и "Аптеки Столички" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор с 15.10.2024 сроком 7 лет, индексация 4%.
- 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 арендаторами составляет 115 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **366 м²**

Этаж: **1**

Планировка: **открытая**



Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **16**

