

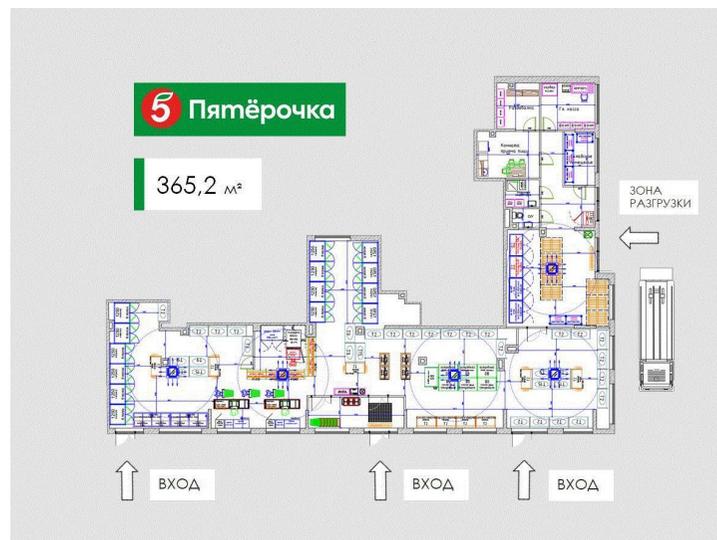


Продажа

Продажа Торговое помещение

Москва, Марушкинское

Москва, Новомосковский административный округ, район Внуково, жилой комплекс Родные Кварталы, 2



₽ 150 000 000

Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 365.2 квадратных метров с арендатором супермаркета "Пятерочка".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 365.2 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Пятерочка" (X5 Group, надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 227 500 руб./мес.
- Срок аренды: 10 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (5% в год)
- Окупаемость (капитализация): 10.2 лет
- Ввод в эксплуатацию: II кв. 2026

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, район Внуково, жилой комплекс Родные Кварталы, 2
- Трафик: высокий автомобильный и пешеходный трафик, первое помещение на въезде в ЖК, угловое, витрины выходят на две стороны дома, напротив — будущее продолжение застройки ЖК
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

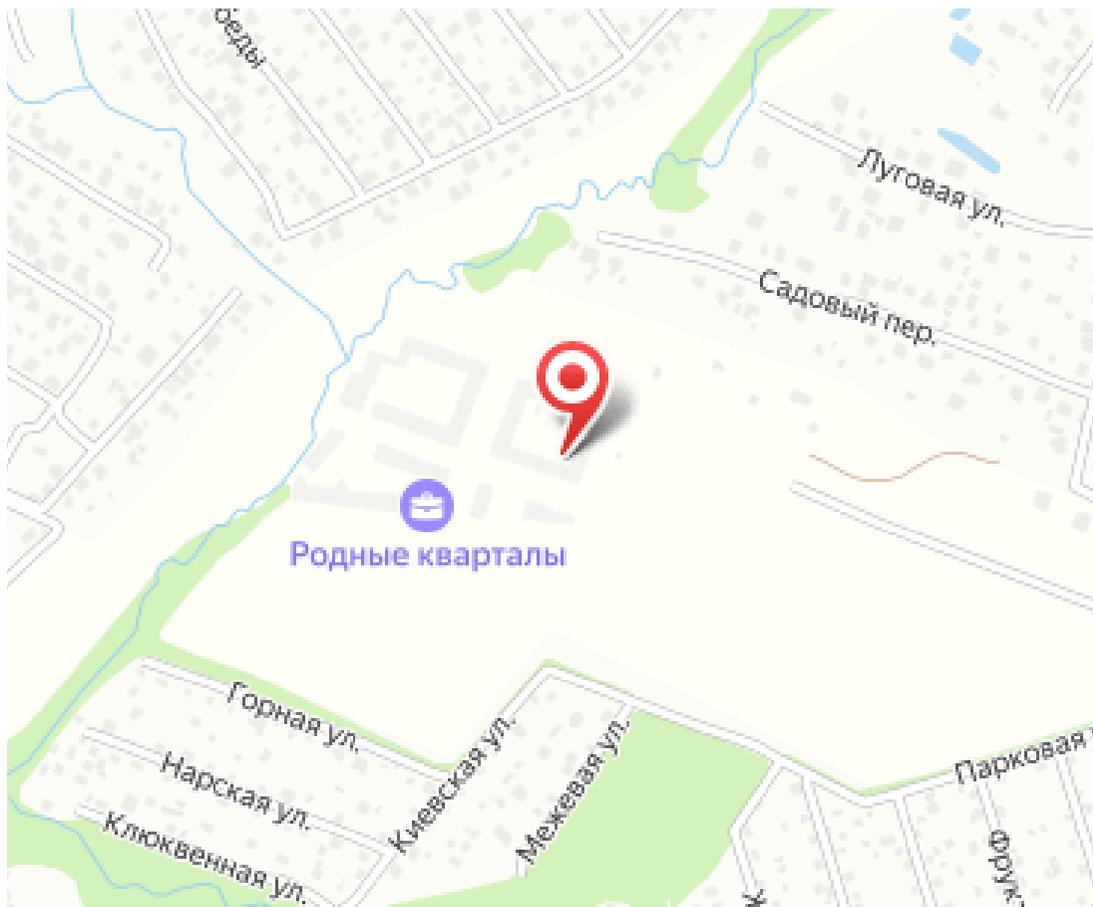
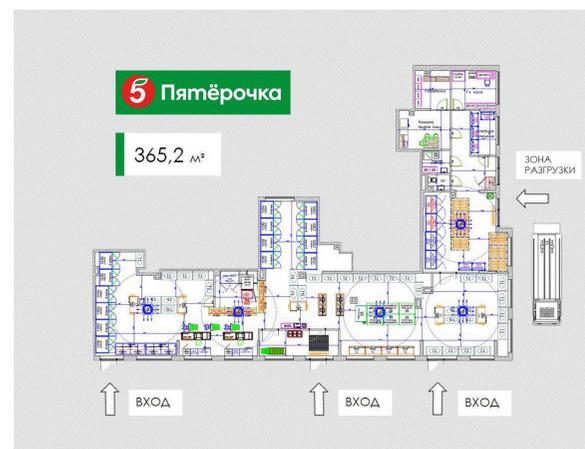
- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 5 отдельных входов с фасада, один из которых — запланированная арендатором зона разгрузки
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 73 кВт (достаточно для продуктового магазина)

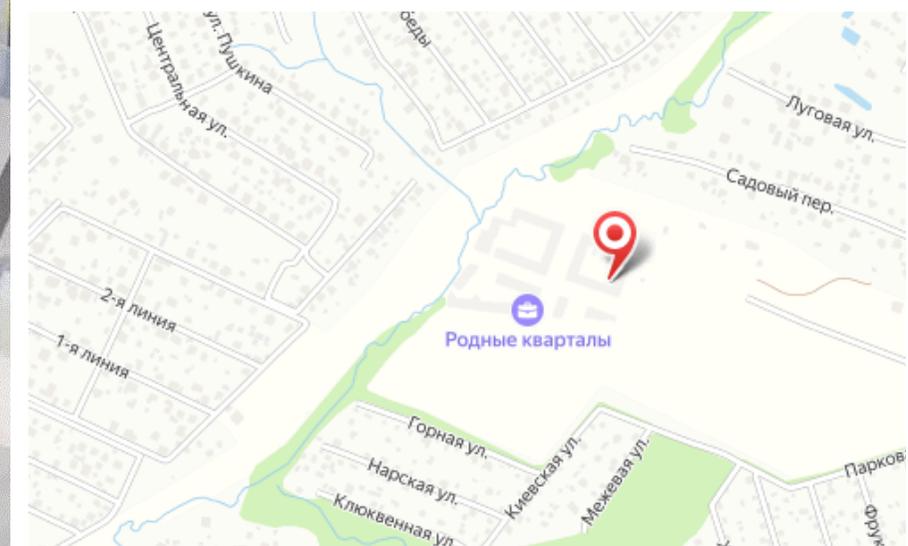
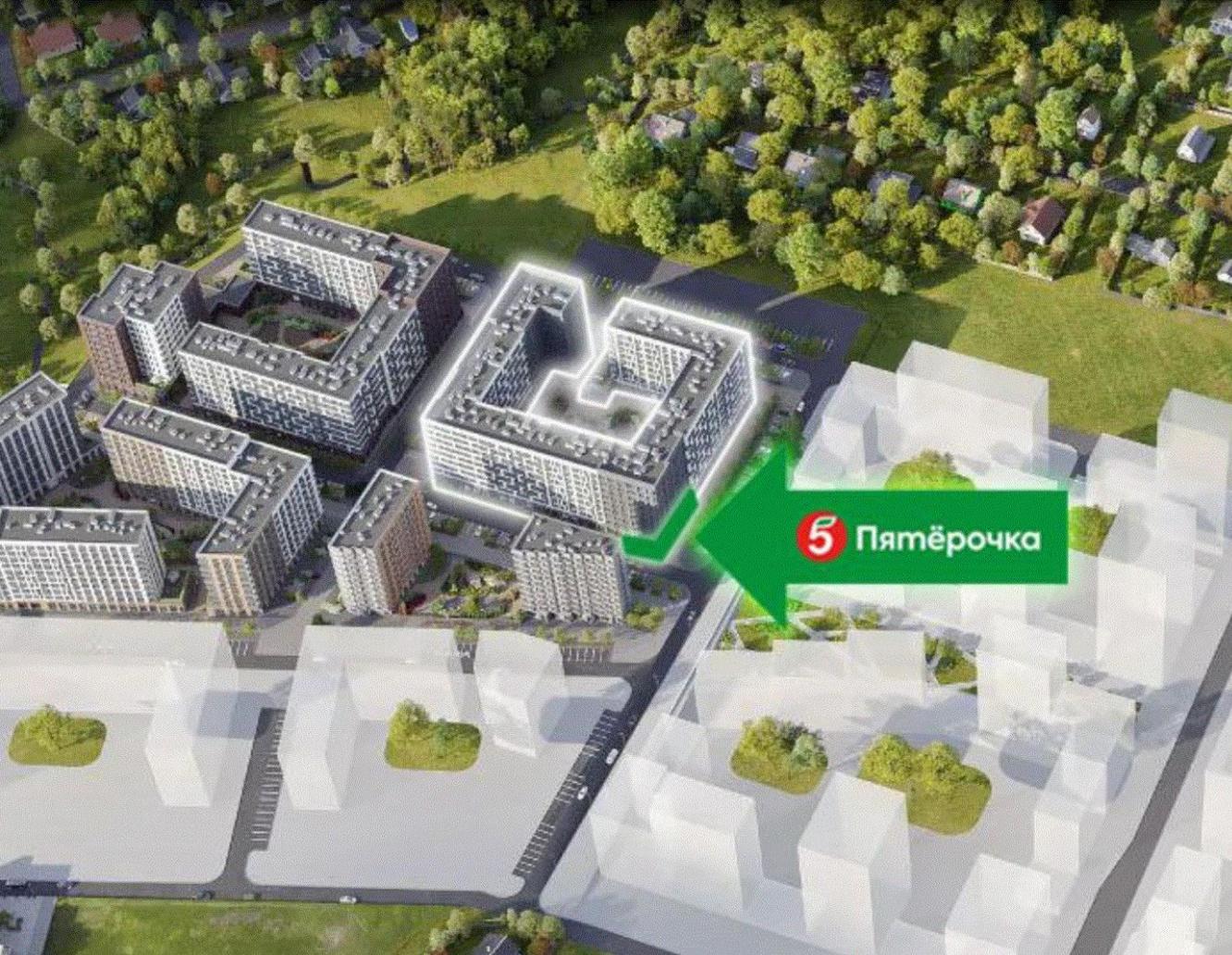
4. Инвестиционная привлекательность

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).
- «Пятерочка» с рассрочкой от застройщика до 30.01.2026 (96 млн сейчас, 54 млн – до 30.01.2026).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 150 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **365.2 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Родные кварталы**

Планировка: **открытая**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **9**

Идентификатор корпуса: **Корпус 2**