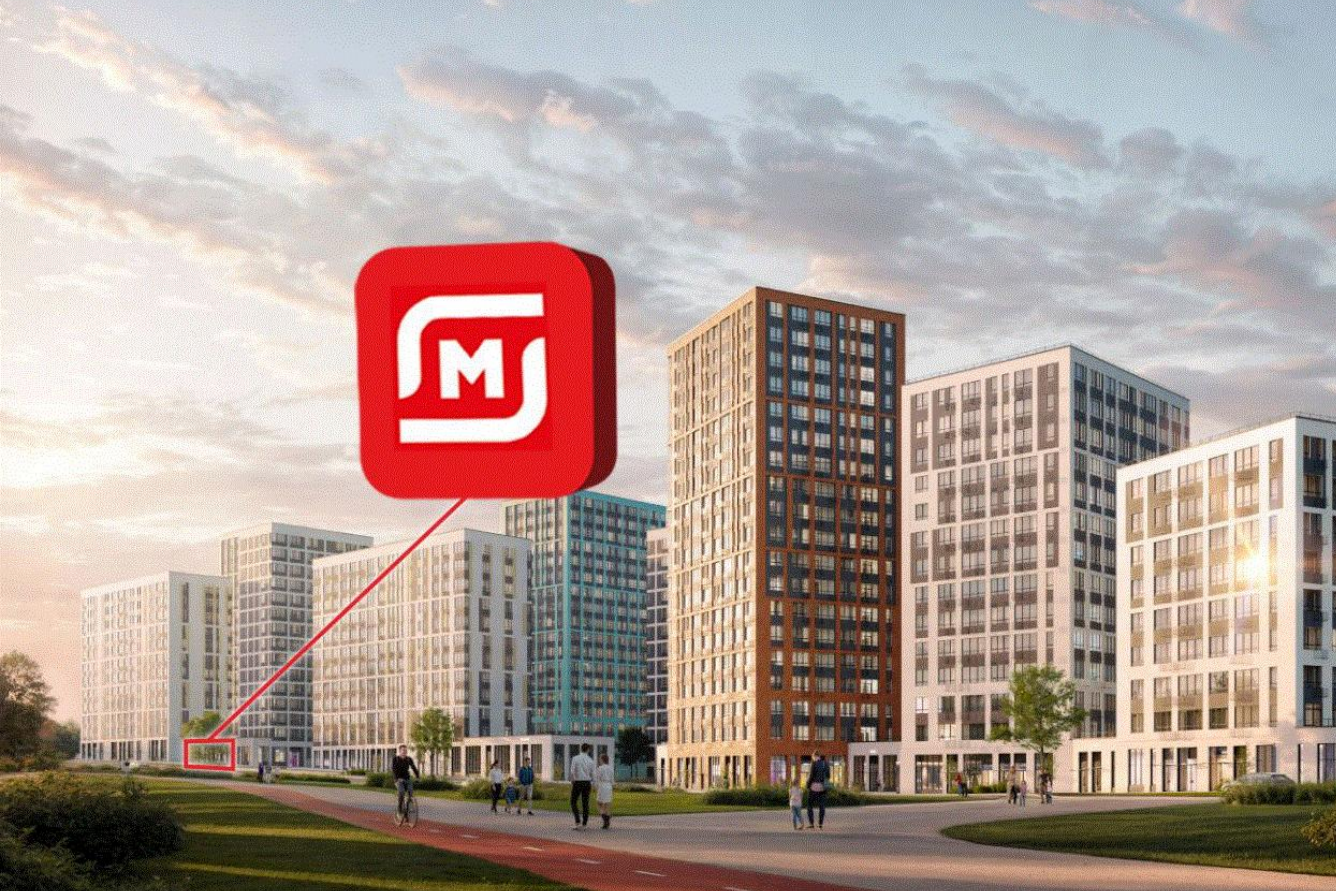




Продажа

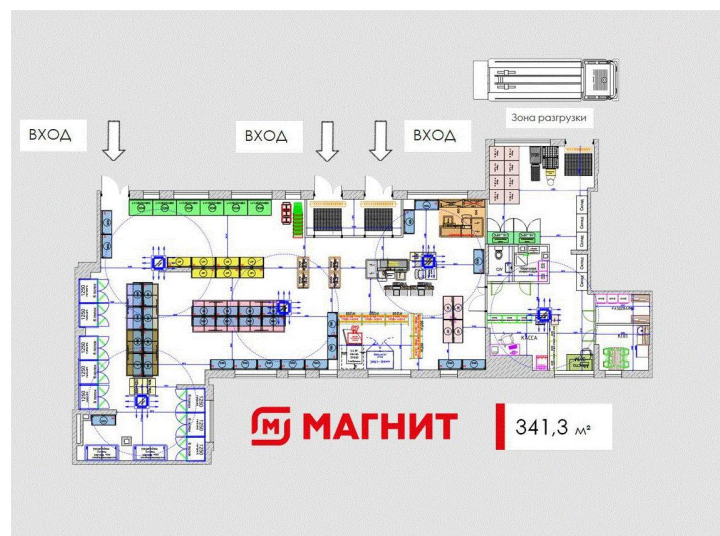
Продажа Торговое помещение

Москва, Сосенское

Москва, Новомосковский административный округ, район Коммунарка, ЖК Скандинавия, 18.2.4

 Потапово

 **₽ 119 000 000**



Данный объект недвижимости представляет собой торговое помещение площадью 341.3 квадратных метров с арендатором супермаркета "Магнит".

1. Основные параметры объекта

- Площадь: 341.3 м²
- Тип объекта: торговое помещение на 1-м этаже жилого комплекса
- Арендатор: федеральная сеть "Магнит" (надёжный арендатор)
- Арендный доход: 1 058 030 руб./мес.
- Срок аренды: 12 лет (долгосрочный договор)
- Индексация аренды: привязка к РТО (6% в год), индексация 4 %
- Окупаемость (капитализация): 9.4 лет
- Ввод в эксплуатацию: 2 кв. 2026

2. Локация и инфраструктура

- Адрес: Москва, Новомосковский административный округ, район Коммунарка, ЖК Скандинавия, 18.2.4-18.2.5
- Трафик: высокий автомобильный и пешеходный трафик, один из крупнейших жилых комплексов бизнес и комфорт-класса от А101 на 25.000 квартир, помещение будет находиться на крупной проезжей дороге через ЖК, соединяющей несколько его частей
- Парковка: есть перед фасадом
- Реклама: возможность размещения вывески

3. Характеристики помещения

- Планировка: открытая
- Высота потолков: 3,5 м
- Входы: 4 отдельных входа с фасада, один из которых — запланированная арендатором зона разгрузки
- Окна: витринные (хорошая видимость для ритейла)
- Электрическая мощность: 70 кВт (достаточно для продуктового магазина)

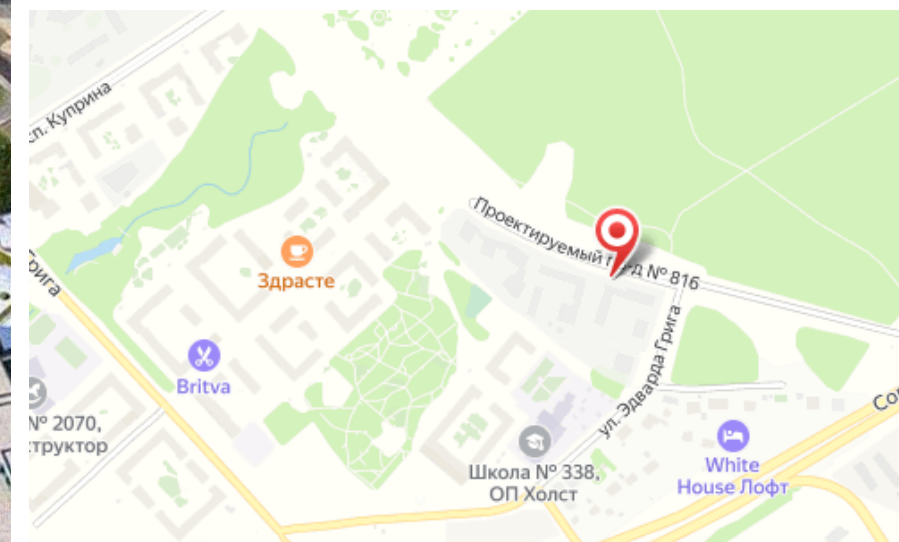
4. Инвестиционная привлекательность

Плюсы:

- Стабильный арендатор – "Магнит" (минимальные риски неуплаты аренды).
- Долгосрочный договор (12 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).
- «Магнит» с рассрочкой от застройщика до 30.01.2026 (75 млн сейчас, 49.9 млн– до 30 апреля 2026).

Стоимость этого торгового помещения с арендатором составляет 119 млн. рублей. Для покупателя отсутствует комиссия.





Общая площадь: **341.3 м²**

Этаж: **1**

Название Жилого Комплекса: **Скандинавия**

Планировка: **открытая**

Вид объекта: **Торговое помещение**

Этажность дома: **15**

Идентификатор корпуса: **Корпус 18.2.4**